UNIVERSIDAD CENTRAL DE NICARAGUA

"Agnitio Ad Verum Ducit"

Título: Dilemas éticos en las prácticas notariales en la seguridad jurídica preventiva por docentes notarios de la UCN Jinotepe, año 2026

Autor: Sara María Espinoza Dávila

Asesor Metodológico Eduardo Carvajal

Fecha de Presentación: 15-09-2026

Jinotepe – Nicaragua

2026

2.Resumen

Esta investigación analiza la incidencia de los dilemas éticos en las prácticas notariales sobre la seguridad jurídica preventiva en docentes-notarios de la Universidad Central de Nicaragua (UCN), Sede Jinotepe, durante el año 2026. Mediante un enfoque cualitativo con diseño fenomenológico-transversal, el estudio evalúa la tensión entre la preservación de la fe pública y las presiones del libre ejercicio profesional.

Los hallazgos muestran que las exigencias de inmediatez y los condicionamientos de honorarios derivan en prácticas de riesgo como la mecanización de plantillas, la omisión de la lectura explicada del protocolo y la flexibilización de la inmediación física, exponiendo los instrumentos públicos a suplantaciones de identidad y nulidades sustanciales. Mientras los notarios con mayor volumen de clientes gestionan el riesgo mediante alternativas procesales por etapas, los de menor carga recurren a la negativa preventiva por temor a sanciones disciplinarias.

Ante la dispersión, se busca unificar la normativa dispersa y que sirva como una herramienta de consulta rápida que fortalezca la práctica de la seguridad jurídica preventiva en el ejercicio notarial. Constituyendo una herramienta deontológica para estandarizar el control de legalidad. Se concluye que la ética notarial constituye el pilar operativo de la seguridad jurídica preventiva, requiriendo la adopción de listas de verificación pre-protocolares y la modernización de los mecanismos de fiscalización para resguardar la validez de los actos y la estabilidad del tráfico jurídico.

3.- Índice

2.Resumen 2
3.- Índice 3
4.Índice de tablas 4
5. Índice de figuras: No aplica 5
6. Introducción 5
6.1 Antecedentes 6
Contexto del problema 8
6.2 Objetivos 11
Contexto de la investigación 11
6.3. Pregunta central de investigación 13
6.4. Justificación 13
6.5. Limitaciones 15
6.6. Supuestos Básicos 16
6.7. Categorías, temas y patrones emergentes de la investigación 17
7.- Perspectiva Teórica 20
7.1 Estado del Arte 20
7.2 Perspectiva Teórica Asumida 22
8.- Metodología 23
8.1. Enfoque cualitativo asumido y su justificación 23
8.2 Muestra teórica y sujetos de estudio 24
8.3 Métodos y técnicas de recolección de datos utilizada 25
8.4 Criterios de calidad aplicados: Credibilidad, confiabilidad y triangulación 26
8.5 Métodos y técnicas para el procesamiento de datos y análisis de información 28
9. Discusión de Resultados o Hallazgos 28
Tensión entre imparcialidad, autonomía y presiones del entorno profesional 52
Debilitamiento de la inmediación y mecanización de la función calificadora 53
Riesgos de nulidad, irresponsabilidad profesional y perjuicio patrimonial 54
Necesidad de sistematización normativa: La normativa unificada como herramienta deontológica 55
Conclusiones 57
Recomendaciones 61
10- Referencias bibliográficas 64

11.- Anexos..... 84
..... 85

4.Índice de tablas

Tabla 1 Presiones externas que afectan la imparcialidad del notario 29

Tabla 2 Manejo de situaciones de exigencia de actuación inmediata..... 31

Tabla 3 Efectos de la mecanización y el uso de modelos estandarizados en la función notarial 33

Tabla 4 Impacto de la falta de presencia física en la lectura y firma del protocolo..... 36

Tabla 5 Procesos de verificación de capacidad y voluntad omitidos por inmediatez..... 38

Tabla 6 Riesgos de nulidad en escrituras derivadas de priorizar la agilidad económica sobre la diligencia notarial..... 40

Tabla 7 Conciencia de los notarios sobre la responsabilidad civil y penal al omitir el control de legalidad 42

Tabla 8 Impacto en el patrimonio de la población por el ejercicio del notario como simple tramitador..... 45

Tabla 9 Dificultades de actualización docente -notarial ante la dispersión normativa y multiplicidad de criterios 47

Tabla 10 Propuestas y soluciones para mitigar los dilemas éticos y fortalecer la seguridad jurídica preventiva 49

5. Índice de figuras: No aplica

6. Introducción

La función notarial y la custodia de la fe pública son pilares fundamentales para garantizar la seguridad jurídica preventiva y el orden social en Nicaragua. Históricamente, el notario ha sido un colaborador de la administración de justicia encargado de aplicar un control de legalidad que evite litigios futuros. Sin embargo, en la sociedad contemporánea, las dinámicas globales del mercado y las demandas de celeridad económica generan constantes tensiones deontológicas que ponen a prueba la ética del profesional del derecho.

Esta problemática adquiere un carácter crítico en la academia jurídica, donde se transmiten los valores a las futuras generaciones. La presente investigación se enfoca en los dilemas éticos que enfrentan los docentes-notarios de la Universidad Central de Nicaragua (UCN), Sede Jinotepe, durante el año 2026. Esta población posee una doble identidad de alta relevancia: operan en el libre ejercicio lidiando con las exigencias del mercado y, a su vez, actúan como referentes morales en las aulas. El estudio analiza cómo el descuido de principios esenciales como la inmediación y la imparcialidad compromete el patrimonio ciudadano y la validez de los instrumentos públicos.

Desde una perspectiva metodológica orientada a la comprensión de fenómenos interpretativos, esta investigación se fundamenta en un enfoque cualitativo mediante un diseño fenomenológico y transversal. El propósito central no es medir conductas, sino explorar y comprender a fondo los significados subjetivos, las experiencias vividas y las encrucijadas deontológicas que experimentan once docentes-notarios ante las demandas y presiones del entorno profesional contemporáneo**.** *Finalmente, se busca unificar la normativa dispersa y que sirva como una herramienta de consulta rápida que fortalezca la práctica de la seguridad jurídica preventiva en el ejercicio notarial.*

6.1 Antecedentes

1. Antecedente Internacional

Según la investigación de (Chiluisa Ríos, 2024) publicada por la Universidad del Azuay en el año 2024, de carácter cualitativo y analítico-dogmático, en la que se investigó la función calificadora del notario, tenía por objetivo explorar el alcance del control de legalidad en la formación del instrumento público. Se encontró como resultado que el juicio de capacidad y

la verificación de la voluntad real son atribuciones humanas fundamentales que previenen el fraude. El estudio concluye que el rigor técnico es un componente indispensable para la seguridad jurídica, por lo que el notario debe actuar como un garante ético para evitar que la celeridad del mercado comprometa la validez de los actos.

Esta investigación es fundamental para el presente estudio en la UCN, ya que vincula directamente la "función calificadora" con la prevención de vicios del consentimiento. Al trasladar este hallazgo al contexto de Jinotepe, se observa que el dilema ético surge precisamente cuando el profesional sacrifica este examen riguroso en favor de la agilidad procesal. El aporte de Chiluisa Ríos refuerza la premisa de que el control de legalidad no es una formalidad burocrática, sino un deber deontológico que sostiene todo el sistema de seguridad jurídica preventiva.

2. Antecedente Internacional

En la investigación realizada por (Soto González, 2024), para la Universidad de Chile, titulada "La época de la abogacía automatizada: Inteligencia Artificial y su impacto en la práctica legal", se desarrolló un estudio de carácter cualitativo, descriptivo y documental. El objetivo principal de la investigación fue analizar cómo la irrupción de la inteligencia artificial, específicamente la IA generativa, transforma las diversas formas de ejercicio de las profesiones jurídicas, evaluando en qué medida estas tecnologías pueden reemplazar o complementar el rol humano en este ámbito. Como metodología, la autora utilizó el establecimiento de una base teórica, la revisión de literatura especializada y el análisis de las perspectivas de diversos autores y organismos. Como resultado, se encontró que la IA generativa está impactando directamente cada una de las modalidades del ejercicio de la

profesión, transformando el desempeño de las tareas y abriendo debates sobre la necesidad de regulaciones legales. El estudio concluye que estas herramientas tecnológicas actúan como un elemento disruptivo en el siglo XXI que no elimina la esencia de la profesión, sino que redefine el rol del abogado, obligando a proyectar el futuro del derecho en complementariedad con la tecnología.

Antecedentes Nacionales

Después de una exhaustiva búsqueda realizada en repositorios académicos nacionales y bases de datos especializadas, no se encontraron investigaciones previas relacionadas específicamente con los dilemas éticos en las prácticas notariales desde la perspectiva de los docentes-notarios en Nicaragua. Por tanto, se considera que la presente investigación es original, actual, importante y de trascendencia jurídica, teniendo como sustento una sólida bibliografía de tratadistas en derecho notarial, el marco normativo nacional vigente y el análisis del Derecho Comparado.

Sin embargo, se han realizado estudios nacionales en materias afines. Como señala (Gutiérrez Brenes J. , 2022) en su investigación sobre la intervención notarial como medio para prevenir el lavado de activos, la labor del notario y la correcta custodia de los instrumentos públicos son barreras indispensables para proteger la información y garantizar la legalidad. Este estudio es el antecedente más cercano, ya que aporta los conceptos fundamentales sobre la función social preventiva del notario que se aplican en esta investigación.

Contexto del problema

Nivel Global

A nivel internacional, la función notarial enfrenta una crisis de identidad debido a las tensiones entre la rapidez del tráfico jurídico y la seguridad jurídica. El papel tradicional del notario como tercero imparcial ha tenido que adaptarse para prevenir riesgos modernos. En este sentido, **la doctrina contemporánea** destaca que los principios notariales no son obstáculos para la agilidad, sino que constituyen un aporte esencial para la justicia preventiva, garantizando que los actos sean válidos y reduzcan el litigio futuro. Además, en el ámbito regional, (Díaz-Granda, 2025) advierte sobre la necesidad de delimitar claramente la actuación notarial para evitar que se desvirtúe el control de legalidad y se comprometa la fe pública por presiones externas

Nivel Regional

A nivel internacional y regional, la función jurídica y notarial está experimentando un cambio de paradigma que exige una participación más activa y ética del profesional. Este cambio requiere transformar la forma en que se enseña y aplica el derecho. Según (Elías Hernández, 2019), el constructivismo jurídico propone que el derecho no es un conjunto de normas estáticas, sino una construcción donde el profesional y el estudiante deben lograr un aprendizaje significativo. Aplicado a la práctica notarial, esto implica que el notario no puede ser un simple reproductor mecánico de documentos; debe aplicar un análisis crítico y reflexivo sobre el impacto social y legal de su función.

Nivel Nacional (Nicaragua)

En el contexto de Nicaragua, la seguridad jurídica depende directamente de la correcta aplicación y sistematización de la función pública y notarial. Este marco legal está estructurado jerárquicamente por la Constitución Política de Nicaragua (Asamblea Nacional, 2024), que sienta las bases del ordenamiento nacional, y por la Ley del Notariado (Asamblea Nacional, 2022), la cual define al notario como un depositario de la fe pública encargado de dar autenticidad a los actos y contratos. Asimismo, las garantías patrimoniales y las obligaciones contractuales se rigen por el **Código Civil de la República de Nicaragua** (Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua, 2018). Sin embargo, el país enfrenta serios retos en la prevención de delitos financieros; como señala (Gutiérrez Brenes J. , 2022)la rigurosa intervención notarial y la correcta custodia de los instrumentos públicos constituyen barreras indispensables para prevenir el lavado de dinero y garantizar la protección y seguridad de la información en el tráfico jurídico nacional.

Nivel Universitario (UCN)

Específicamente a nivel universitario en la Universidad Central de Nicaragua (UCN), el problema radica en la forma en que los docentes-notarios modelan la práctica profesional para las futuras generaciones, evidenciando un divorcio entre la teoría ética y el ejercicio real. De acuerdo con (Andruet, 2020), las universidades no suelen hacerse cargo de la explicación de la ética profesional en concreto y se limitan a una teorización, por lo que la docencia y la investigación deben transformarse para construir una verdadera conciencia sobre el objeto de la profesión. Si el educador no actúa como un referente moral y responsable de su rol, transmite a los estudiantes un modelo de "abogacía mecánica" que prioriza el lucro sobre la diligencia. La falta de un enfoque reflexivo y constructivista en las

aulas debilita la formación ética indispensable para proteger la fe pública y el patrimonio de la población.

6.2 Objetivos

Objetivo General

Analizar la incidencia de los dilemas éticos en las prácticas notariales sobre la seguridad jurídica preventiva, a través de la experiencia de los docentes-notarios de la UCN Jinotepe durante el año 2026.

Objetivos Específicos

1.-Identificar los dilemas éticos recurrentes en la práctica de los notarios de la UCN Jinotepe, enfocándose en la Imparcialidad y la autonomía frente a las presiones externas en el año 2026.

2.-Analizar cómo la falta de Inmediación y otros vicios éticos debilitan la seguridad jurídica preventiva, afectando la validez de los instrumentos públicos autorizados.

3.-Valorar los riesgos de nulidad y responsabilidad profesional que surgen cuando se vulnera la Diligencia Notarial en favor de la agilidad económica o el interés particular.

4.- Compilar las disposiciones jurídicas aplicables a la elaboración de instrumentos notariales en notarios de la UCN 2026

Contexto de la investigación

La investigación se desarrolla en la Universidad Central de Nicaragua (UCN), específicamente en su campus ubicado en la ciudad de Jinotepe, departamento de Carazo. Esta sede académica es un referente clave para la formación profesional en la región,

albergando una oferta de 13 carreras, entre las cuales destaca la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Dentro de esta facultad, se forman futuros profesionales en las carreras de Derecho y Relaciones Internacionales bajo un enfoque de compromiso social y ética.

El entorno institucional de la UCN Jinotepe constituye un escenario único para este análisis, ya que permite la interacción con un grupo de especialistas que combinan la docencia académica con el ejercicio legal activo. Los sujetos de estudio son docentes-notarios que, gracias a la flexibilidad de horarios de la universidad, desempeñan la fe pública en sus despachos privados o instituciones externas de forma simultánea a su labor en las aulas.

Actualmente, el contexto del ejercicio notarial en Nicaragua atraviesa un periodo de alta exigencia y fiscalización para el año 2026, lo que obliga a los profesionales a transitar de métodos tradicionales hacia sistemas de control digital y supervisión rigurosa. En este escenario, la muestra de estudio está integrada por once docentes-notarios. Estos profesionales cuentan con una trayectoria predominante de entre 10 y 15 años de experiencia, lo que los sitúa como actores clave que han vivido diversas reformas normativas y adaptaciones en la praxis contemporánea.

Geográficamente, el campus de la UCN en Jinotepe se inserta en un núcleo de intenso tráfico jurídico y administrativo. Esta ubicación somete al docente-notario a una dinámica de "multiactividad" y a un ritmo acelerado que, en ocasiones, genera presiones sobre el tiempo disponible para la actualización normativa y el cumplimiento del deber de inmediación. Así, la universidad se convierte en un "laboratorio social" idóneo para reflexionar sobre cómo estos expertos resuelven dilemas éticos y garantizan la seguridad jurídica preventiva en su práctica diaria.

6.3. Pregunta central de investigación

¿De qué manera los dilemas éticos en las prácticas notariales inciden en la seguridad jurídica preventiva por parte de los docentes-notarios de la UCN Jinotepe, durante el año 2026?

6.4. Justificación

Esta investigación aportará nuevos elementos sobre los dilemas éticos que surgen de la tensión entre la integridad de la fe pública y las presiones del ejercicio profesional actual. Los resultados permitirán determinar cómo influyen estas prácticas en el equilibrio entre el deber de imparcialidad y la autonomía frente a las exigencias de los clientes, un aspecto que ha sido poco analizado en la realidad jurídica nacional contemporánea. El estudio brindará categorías de análisis sobre la ética aplicada, sugiriendo enfoques críticos sobre cómo la falta de inmediación debilita la labor presencial del Notario como custodio de la voluntad de las partes y afecta la seguridad jurídica preventiva en el ejercicio de los docentes-notarios de esta universidad en el año 2026.

El estudio resulta de gran importancia porque funciona como un diagnóstico real sobre el ejercicio profesional de los docentes-notarios de la UCN. Al centrarse en la práctica notarial activa en 2026, la investigación identifica si se está priorizando el interés particular o económico por encima de la seguridad jurídica preventiva. En consecuencia, este trabajo permite señalar dónde y cómo se debe fortalecer el rigor profesional para asegurar que el ánimo de lucro o la rapidez en el servicio no sustituyan la diligencia notarial ni la ética necesaria para autorizar actos jurídicos, evitando que el notario se convierta en un simple tramitador de documentos sin control de legalidad.

La investigación tiene un impacto social directo al vincularse con el Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza y para el Desarrollo Humano. (Nacional, 2021) Lo que se busca es que una

práctica notarial que priorice la probidad y la asesoría ética garantice la seguridad patrimonial de la población. Al evitar errores, nulidades y litigios derivados de la falta de imparcialidad o asesoría real, el Notario protege los bienes y la propiedad, evitando situaciones de vulnerabilidad económica debido a procesos judiciales costosos. Esto contribuye a un entorno de estabilidad jurídica, que es la base para el desarrollo y la prosperidad económica de las familias nicaragüenses.

De igual forma, se alinea con la *Política y agenda de investigación e innovación del sistema educativo nacional 2025-2027*, dentro del área prioritaria orientada al fortalecimiento institucional, la ética y la transparencia en el ejercicio del Derecho. Al evaluar de forma crítica la función notarial y el resguardo de la fe pública en este grupo de profesionales, este estudio aporta a la generación de conocimientos sobre la seguridad jurídica y la ética aplicada. *(Política y Agenda de Investigación del Sistema Educativo Nacional, 2025)*.

Finalmente, el diseño del estudio guarda estrecha relación con la Estrategia Nacional de Educación "Bendiciones y Victorias" *(Consejo Nacional de Universidades (CNU)., 2024)*. Se vincula con el eje de Educación en Valores, ya que la función notarial exige integridad y responsabilidad ética al dar fe pública, asegurando que el instrumento sea reflejo de la verdad. Asimismo, se conecta con la Calidad Educativa, al proponer una mejora en el ejercicio notarial de los profesionales de la universidad. Esto ofrece una herramienta para verificar si la práctica notarial activa de este grupo garantiza un Notario que sea verdadero custodio de la legalidad y un referente moral, respondiendo así a los desafíos jurídicos de Nicaragua en el 2026.

6.5. Limitaciones

1. Limitaciones Contextuales

Se ha identificado que una posible limitante esté relacionada como la especificidad Institucional, ya que al centrarse exclusivamente en los docentes-notarios de la UCN Sede Jinotepe

Los resultados reflejan una realidad institucional y local específica que no puede generalizarse a todo el gremio notarial de Nicaragua ni a otras facultades de derecho del país.

Cultura Organizacional: Los hallazgos podrían estar influenciados por la dinámica académica y administrativa particular de esta sede, la cual puede variar respecto a otros contextos de ejercicio profesional puramente privado.

2. Limitaciones Metodológicas

Sesgo de Deseabilidad Social: Dado que el tema central son los dilemas éticos, existe la posibilidad de que los participantes (docentes-notarios) ofrezcan respuestas alineadas con lo que "debería ser" (el deber ser jurídico) en lugar de revelar plenamente las dificultades o vicios de sus prácticas reales, para proteger su imagen profesional.

Enfoque Cualitativo: La investigación busca la comprensión profunda y no la generalización estadística; por lo tanto, los patrones emergentes identificados son válidos para los sujetos estudiados en su contexto constructivista, pero no pretenden establecer leyes universales sobre el comportamiento ético notarial.

3. Limitaciones Temporales

Corte Transversal: El estudio se realiza en un momento único durante el año 2026. Los dilemas éticos identificados podrían cambiar en el futuro ante nuevas reformas legislativas o cambios tecnológicos (como una mayor implementación de la IA o el protocolo digital) que no sean capturados tras el cierre del levantamiento de datos.

6.6. Supuestos Básicos

La presente investigación no nace de un vacío, sino de una serie de premisas o "puntos de partida" observados en la práctica docente y profesional de la UCN, Jinotepe. Estos supuestos nos permiten comprender cómo los dilemas éticos moldean el ejercicio de la fe pública:

El Notario como garante de la paz social: Partimos del supuesto de que el notario no es un simple llenador de formularios, sino un magistrado de la fe pública. Según el Código Civil de Nicaragua, la validez de los actos y contratos depende de la legalidad que el notario certifica; por tanto, si el docente-notario logra mantener el rigor ético frente a la presión económica, traslada a sus estudiantes la visión del Derecho como un pilar de seguridad jurídica y no como una mercancía.

La Inmediación como deber irrenunciable: Asumimos que, para los sujetos de estudio, la Ley del Notariado (específicamente en lo relativo a la lectura y firma del protocolo) deja de ser un requisito formal para convertirse en un dilema real. Se presupone que el incumplimiento de la presencia física de las partes (inmediación) no es falta de conocimiento legal, sino el resultado de una "normalización del error" frente a las demandas del mercado actual.

La doble identidad (Docente-Notario) como referente ético: Se presupone que el ejercicio del notariado dentro del campus de la UCN genera una sensibilidad distinta. Mientras que

el notario externo podría ver el protocolo como una fuente de ingresos, el docente-notario lo vive como una herramienta pedagógica. Su capacidad para resolver dilemas éticos marca la diferencia entre formar un abogado técnico o un jurista con conciencia social, impactando directamente en la prevención de nulidades futuras.

6.7. Categorías, temas y patrones emergentes de la investigación

El análisis cualitativo-fenomenológico de los relatos obtenidos de los docentes-notarios de la Universidad Central de Nicaragua (UCN), Sede Jinotepe, permitió la identificación de patrones emergentes que trascienden la simple aplicación de la norma. Estos hallazgos reflejan las tensiones subjetivas, las contradicciones deontológicas y los ajustes prácticos que realizan los profesionales al desenvolverse simultáneamente en el ámbito académico y en el libre ejercicio laboral en el año 2026. A través del proceso de codificación y categorización, emergieron cuatro patrones analíticos estructurantes que explican cómo las exigencias del entorno modifican la función notarial y condicionan la efectividad de la seguridad jurídica preventiva en el ámbito regional.

El primer patrón emergente, denominado *Tensión entre la Rentabilidad Económica y el Rigor Deontológico*, describe cómo el notario experimenta una presión constante al confrontar la supervivencia financiera con la observancia rigurosa de sus deberes éticos. Los testimonios revelan que la masificación del mercado jurídico en Jinotepe genera un entorno de competencia agresiva, donde los clientes condicionan la contratación del servicio a la rapidez de la entrega y a la flexibilización de los controles documentales. Ante este escenario, el docente-notario se enfrenta a la encrucijada de rechazar la solicitud por objeción de conciencia o flexibilizar los requisitos previos —como la inspección presencial o la

verificación registral para evitar la migración del cliente hacia competidores menos rigurosos, menoscabando así la imparcialidad que exige el ordenamiento jurídico.

El segundo patrón emergente se identifica como *La Normalización del Riesgo por Automatización y Despersonalización del Acto*, fenómeno derivado de la adopción sistemática de herramientas tecnológicas y plantillas predeterminadas sin la debida adecuación técnica. En la praxis de 2026, se observa una sustitución progresiva de la labor de redacción y asesoría personalizada por un proceso operativo de "llenado de datos", donde se asume que los formatos preexistentes garantizan la validez jurídica. Este patrón evidencia una disminución de la percepción de riesgo por parte del profesional, quien tiende a invisibilizar las posibles nulidades o vacíos contractuales derivados del desuso de la inmediación física y la falta de lectura explicada del protocolo, transformando la función del fedatario en un trámite puramente administrativo y desprovisto de control probatorio directo.

El tercer patrón emergente se define como *Doble Rol Institucional: La Brecha entre el Discurso Pedagógico y la Praxis Real*, el cual capta la disonancia cognitiva vivida por los sujetos de estudio al actuar como formadores académicos y ejercientes privados. En el aula universitaria de la UCN, los docentes transmiten una visión idealizada del notariado basada en la estricta legalidad, la probidad y la protección del patrimonio ciudadano. No obstante, al trasladarse a su ejercicio en el despacho privado, reconocen aplicar adaptaciones procedimentales impuestas por la inmediatez y la dinámica del mercado. Esta dualidad genera en el docente-notario una constante autoevaluación reflexiva sobre el modelo de ética profesional que se está proyectando hacia los estudiantes, advirtiendo el peligro de perpetuar una "abogacía mecánica" en las nuevas generaciones de juristas.

El cuarto patrón emergente corresponde a *La Resiliencia Normativa mediante la Necesidad de Sistematización y Herramientas de Apoyo*, expresado a través de la demanda explícita de instrumentos operativos que mitiguen la inseguridad producida por la dispersión legislativa. Los participantes reportaron que la coexistencia de reformas normativas, circulares administrativas y criterios registrales cambiantes genera una carga cognitiva que incrementa el temor al error inadvertido. Frente a este desafío, emerge la valoración de *unificar la normativa dispersa y que sirva como una herramienta de consulta rápida que fortalezca la práctica de la seguridad jurídica preventiva en el ejercicio notarial. Sino que también* como un escudo deontológico que estandariza los procesos de verificación, reduce la improvisación y permite al notario fundamentar su negativa ante las exigencias indebidas de los usuarios, revalorizando así la función social de la fe pública.

7.- Perspectiva Teórica

7.1 Estado del Arte

1.- En la investigación realizada por (Franco-Camacho, 2025) , titulada "La deontología como fundamento de la función notarial", se desarrolló un estudio de carácter cualitativo con un enfoque jurídico-dogmático y documental. El objetivo principal de la investigación fue examinar la deontología como pilar de la función notarial y analizar cómo las brechas normativas erosionan la confianza ciudadana. Como metodología, la autora recurrió a la revisión de literatura especializada, el análisis documental y el estudio crítico de la legislación vigente (Ley N.º 483/2014) aplicable a la fe pública.

Como resultado de la investigación, se identificaron cinco focos de riesgo ético recurrentes, entre los que destacan las carencias tecnológicas, la falta de estándares de ciberseguridad y la mercantilización de la fe pública. El estudio concluye que, para transitar hacia una confianza institucional verificable, es indispensable implementar reformas estructurales que incluyan

códigos deontológicos vinculantes y una formación continua obligatoria orientada en tres ejes fundamentales: la ética, la tecnología y la gestión de riesgos en la práctica legal.

2. Según la investigación de (Díaz-Granda, 2025) publicada en la revista *Noesis*, de carácter cualitativo y documental, en la que se investigó la fe pública y la práctica institucional en las ciencias jurídicas modernas, el estudio tenía por objetivo analizar los desafíos del control normativo ante la transformación de los servicios profesionales, centrándose específicamente en identificar los límites que los notarios no deben sobrepasar en el ejercicio de sus funciones al realizar constataciones notariales a petición de parte. Se encontró como resultado que el respeto estricto a las bases legales y el ámbito de aplicación de la función fedante es la única barrera efectiva contra la inseguridad jurídica en los entornos actuales. El estudio sostiene que la aplicación rigurosa de los principios fundamentales del Derecho Notarial debe prevalecer en el ejercicio diario, concluyendo que el fortalecimiento y la delimitación clara de los estándares deontológicos y operativos es la defensa más efectiva para garantizar que la fe pública cumpla su función social preventiva y de cumplimiento normativo.

Lo expuesto en esta fuente de 2025 resulta de vital importancia para comprender la vigencia del problema de investigación, situando el alcance y los límites de la actuación del fedatario como un eje transversal frente a la modernización de los servicios notariales. Este estudio permite argumentar que, a pesar de las dinámicas actuales del tráfico jurídico, el conocimiento y respeto de las fronteras legales de la profesión siguen siendo el núcleo de la confianza pública. Para esta tesis, el antecedente valida la necesidad de evaluar cómo los docentes-notarios modelan este comportamiento ético y normativo, asegurando que la gestión jurídica y la función de constatación en la práctica no pierdan su esencia legal, analítica y protectora frente a las presiones del entorno.

7.2 Perspectiva Teórica Asumida

La presente investigación se fundamenta en el paradigma constructivista, el cual permite comprender la realidad no como una verdad absoluta, sino como una construcción activa del sujeto. De acuerdo con (Elías Hernández, 2019), en el primer enlace, el constructivismo postula que el conocimiento es un proceso de interacción entre la información nueva y la que el individuo ya posee, lo que resulta en una interpretación propia de la realidad. Bajo este enfoque, la ética del docente-notario de la UCN se entiende como una estructura que el profesional va edificando a partir de sus experiencias en el aula y en el ejercicio legal.

Desde esta premisa, se asume que cada individuo construye su significado del mundo a través de su propia actividad mental. Como sostienen (Morales & Mariscal Ureta, 2019) en el segundo enlace, el ser humano no es un simple receptor de información, sino un constructor activo de sus propios esquemas de conocimiento. Esta perspectiva es clave para mi estudio, pues indica que lo que un notario percibe como un "dilema ético" está condicionado por su biografía, su entorno social y la forma en que ha integrado sus valores dentro de su práctica profesional.

Finalmente, al adoptar este paradigma, el investigador y los participantes se convierten en agentes activos dentro de la generación de saber. Siguiendo la línea de (Elías Hernández, 2019) el constructivismo nos invita a observar los fenómenos humanos desde la reflexión y la comprensión de los procesos internos. Esto justifica que la investigación sea de corte cualitativo, ya que no se busca medir la ética con indicadores rígidos, sino comprender cómo cada docente-notario construye y da sentido a su responsabilidad deontológica en su cotidianidad profesional.

La adopción de este enfoque constructivista permite interpretar que los dilemas éticos enfrentados por los docentes-notarios de la UCN Jinotepe no pueden ser analizados de forma aislada a su contexto. Siguiendo la lógica de las fuentes consultadas, la ética en el ejercicio del protocolo se construye a partir de la interacción entre la norma jurídica y la realidad social que el profesional experimenta. Por tanto, esta investigación no busca juzgar las acciones desde una moralidad externa, sino comprender el proceso mental y social mediante el cual el notario edifica su responsabilidad deontológica. Este análisis es fundamental, ya que reconoce al docente-notario como un sujeto que aprende y se redefine constantemente ante las presiones del entorno, convirtiendo cada conflicto ético en un espacio de construcción de nuevos esquemas de integridad profesional.

8.- Metodología

8.1. Enfoque cualitativo asumido y su justificación

La presente investigación se adscribe a la ruta cualitativa bajo un diseño fenomenológico, fundamentado en la propuesta metodológica de (Hernández-Sampieri, 2023). El propósito central es comprender e interpretar las estructuras de la experiencia vivida por los docentes-notarios en relación con sus dilemas éticos, priorizando la profundidad de los significados sobre la medición numérica. Este enfoque permite explorar la "esencia" del fenómeno notarial desde la perspectiva subjetiva de quienes lo ejercen, capturando las tensiones entre la fe pública y la realidad profesional.

El tipo de investigación es descriptivo-fenomenológico, ya que no solo se busca caracterizar los dilemas éticos recurrentes, sino describir detalladamente la vivencia de estos sujetos en su cotidianidad. Asimismo, se adopta un alcance temporal transversal, debido a que el levantamiento de la información se realizará en un único corte temporal durante el año 2026.

Siguiendo la ruta cualitativa, este diseño permite capturar de forma genuina la percepción del docente ante los desafíos éticos contemporáneos y las exigencias de fiscalización.

8.2 Muestra teórica y sujetos de estudio

La población está conformada por los docentes-notarios activos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Central de Nicaragua (UCN), sede Jinotepe, quienes durante el año 2026 ejercen simultáneamente la docencia y la práctica notarial. Para el estudio se empleará un muestreo intencional o por conveniencia, basado en criterios de relevancia teórica. Bajo este esquema, los sujetos son seleccionados por su capacidad de ofrecer información sustancial sobre el fenómeno. La muestra ha sido diseñada para contrastar la visión de actores clave con distintos volúmenes de ejercicio profesional.

En cuanto a los requisitos, se aplica el Criterio de Vinculación Institucional, que exige ser docente activo en la sede UCN Jinotepe durante el año 2026. Asimismo, el Criterio de Trayectoria y Vigencia establece poseer título de Notario Público con registro vigente ante el Poder Judicial de Nicaragua, ejerciendo de forma continua desde al menos el año 2020.

Por otra parte, el Criterio de Diversidad en el Ejercicio fija dos perfiles para garantizar la heterogeneidad de los datos. El Grupo A incluye a notarios con una producción superior a 15 escrituras mensuales, mientras que el Grupo B abarca a notarios con una carga notarial menor a 15 instrumentos mensuales. El tamaño de la muestra se ha definido entre 7 y 11 participantes, rango suficiente para alcanzar la saturación teórica, donde la información se vuelve redundante.

La justificación de la elección radica en que estos sujetos son los informantes idóneos al encontrarse en la intersección entre la ética teórica y la ética aplicada. Su participación

permitirá examinar la frecuencia y naturaleza de los dilemas éticos como la imparcialidad y la autonomía. También facilitará analizar el impacto de la carga laboral en el cumplimiento de la inmediación, así como la percepción de riesgos de nulidad y responsabilidad profesional.

8.3 Métodos y técnicas de recolección de datos utilizada

Para abordar el fenómeno desde diversas fuentes, se emplearán las siguientes técnicas e instrumentos:

Se aplicará de forma individual a los docentes-notarios que conforman la muestra. Esta técnica es la más adecuada para un diseño fenomenológico, ya que permite profundizar en los dilemas éticos, las presiones externas, la gestión de la fe pública y las percepciones subjetivas sobre la seguridad jurídica. La herramienta utilizada será una "Guía de preguntas abiertas", diseñada para orientar la conversación sin limitar la libre expresión del participante, permitiendo que el investigador explore temas emergentes de gran valor para el estudio.

Este instrumento se estructurará en torno a cuatro ejes temáticos fundamentales: 1) Experiencias críticas y dilemas éticos en el ejercicio notarial; 2) El impacto de la carga laboral en el cumplimiento del deber de inmediación; 3) Percepción sobre la autonomía profesional frente a la presión de terceros; y 4) Estrategias de cumplimiento normativo y riesgos de nulidad. Para garantizar el rigor ético, previo a cada entrevista se procederá a la firma del Consentimiento Informado, asegurando el anonimato y la confidencialidad de los relatos. Asimismo, el instrumento será sometido a Juicio de Expertos para validar su pertinencia.

8.4 Criterios de calidad aplicados: Credibilidad, confiabilidad y triangulación

Para asegurar el rigor científico del estudio, se aplicarán los siguientes criterios de calidad propios de la investigación cualitativa:

La credibilidad se garantizará mediante la triangulación de participantes, contrastando activamente las percepciones y experiencias de los dos grupos de docentes-notarios que conforman la muestra: notarios que realizan más de 15 escrituras mensuales y notarios que realizan menos de 15 escrituras mensuales, Este contraste permitirá identificar si la presión cuantitativa influye en la vulnerabilidad frente a dilemas éticos como la imparcialidad, la inmediación y los riesgos de nulidad. Además, se incorporará la verificación por el participante, que consiste en presentar los hallazgos temáticos preliminares a un subconjunto de los sujetos entrevistados para confirmar que las interpretaciones del investigador reflejan fielmente sus experiencias.

Para asegurar que los resultados reflejan lo que realmente dijeron los participantes y no las ideas personales del investigador, se escribirán anotaciones detalladas durante todo el proceso. En esas anotaciones se registrarán, en orden de fechas, las decisiones que se tomen, las impresiones que surjan después de cada entrevista y los pasos que se sigan en el análisis. De esta manera, se podrá distinguir claramente entre lo que dijeron los entrevistados y la opinión del investigador.

El registro ordenado de todo el proceso metodológico asegurará que las conclusiones sean lógicas y estén basadas directamente en los datos obtenidos en las entrevistas. Para ello, se conservarán de manera organizada todos los materiales generados durante la investigación: las grabaciones de audio, las transcripciones escritas, los códigos utilizados en el análisis, las

anotaciones del investigador y el diario de campo. De esta forma, otro investigador podría revisar el proceso paso a paso y, si trabaja con los mismos datos, llegar a conclusiones similares.

Se empleará una descripción detallada del contexto, explicando minuciosamente las características de los sujetos participantes (perfil de los docentes-notarios de la UCN Jinotepe, su volumen de trabajo notarial y años de experiencia), la normativa notarial vigente en Nicaragua (Ley del Notariado 2023, Código Civil, Constitución Política 2024), así como las condiciones específicas del ejercicio profesional en la ciudad de Jinotepe durante el año 2026. Esta descripción detallada permitirá a otros investigadores evaluar la posibilidad de transferir o aplicar los resultados obtenidos en contextos notariales similares.

Se priorizará la triangulación de fuentes (sujetos), la cual consiste en contrastar las perspectivas de los dos perfiles de la muestra: el Grupo A (notarios con alta carga notarial) y el Grupo B (notarios con carga moderada). Este contraste permite identificar puntos de convergencia o contradicción en la vivencia de los dilemas éticos. Asimismo, esta técnica se complementará con la triangulación de teorías, contrastando los hallazgos con la Ley del Notariado y el Código Civil vigente en Nicaragua, lo cual otorgará mayor solidez jurídica a las interpretaciones de la investigación.

Validación por Juicio de Expertos: Para garantizar la calidad del instrumento, se realizará "Guía de Preguntas" serán sometidas a una revisión formal por dos expertos:

- **Metodólogo experto:** Especialista en metodología de la investigación cualitativa, quien validará la coherencia entre los objetivos, las preguntas y la técnica de análisis.

- **Experto en la materia (Notariado):** Un profesional del Derecho con amplia trayectoria notarial y docente, quien evaluará la pertinencia técnica, el lenguaje jurídico y la relevancia de los temas abordados frente a la realidad actual de la Ley del Notariado de Nicaragua.

8.5 Métodos y técnicas para el procesamiento de datos y análisis de información

El procesamiento de los datos se llevará a cabo mediante el Análisis Temático, iniciando con la fase de transcripción. Este primer paso consiste en la conversión de los archivos de audio de las entrevistas a un formato de texto literal, un proceso en el cual se respetarán fielmente las palabras de los participantes para no perder la esencia de sus relatos.

Posteriormente se procederá a la codificación, que implica la identificación de unidades de significado dentro de las transcripciones. En esta etapa se agruparán los relatos según los temas emergentes relacionados con la ética, la presión y la seguridad jurídica, esperándose códigos como "presión del cliente", "falta de inmediación", "temor a nulidad" y "ánimo de lucro".

Finalmente se realizará la categorización, paso en el cual se agruparán los códigos en categorías analíticas más amplias. Esto permitirá sintetizar la experiencia fenomenológica de los sujetos hasta llegar a temas centrales y profundos, tales como "La tensión entre imparcialidad y rentabilidad económica" o "La inmediación sacrificada por la celeridad".

9. Discusión de Resultados o Hallazgos

Análisis descriptivo de entrevista a notarios de universidad central de Nicaragua

1.- Análisis descriptivo de entrevista a notarios que caratulan más de 15 escrituras en el mes.

Pregunta 1: En su experiencia como notario, ¿cuáles son las presiones externas más comunes (clientes, empresas, tiempo) que ponen a prueba la imparcialidad del notario a la hora del ejercicio?

Tabla 1 Presiones externas que afectan la imparcialidad del notario

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Presión por inmediatez y exigencias del cliente	Exigencia de rapidez, reducción de plazos e imposición de prisa sin respetar tiempos legales.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)
Factores e incentivos económicos	Condicionamiento del pago de honorarios, evasión de costos institucionales y exigencia de redacción favorable.	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)
Competencia desleal e influencia gremial	Malas prácticas de colegas que omiten diligencias previas y	1 (20%)	0 (0%)	1 (10%)

	generan presión en el mercado.			
Temor a la pérdida de clientes e inseguridad	Riesgo percibido de perder contratantes al aplicar un control de legalidad riguroso.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)
Presión social y compromisos amicales/familiares	Solicitudes de allegados para agilizar trámites, omitir documentos o realizar favores profesionales.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la presión por inmediatez y las exigencias del cliente constituyen el factor transversal dominante en ambos grupos (40% en notarios con más de 15 escrituras y 40% en aquellos con menos de 15). En ambos segmentos, la prisa impuesta por los usuarios representa la principal amenaza contra el rigor legal y la imparcialidad. Asimismo, los factores e incentivos económicos afectan a ambos perfiles (40% en el alto volumen y 20% en el bajo), reflejando que la retribución monetaria influye directamente en el control de legalidad.

Las divergencias entre los dos grupos responden al contexto de su ejercicio profesional. Mientras los notarios con más de 15 escrituras perciben la competencia desleal gremial (20%) como un factor de presión externo por malas prácticas de colegas, los notarios con menos de 15 escrituras enfrentan tensiones de subsistencia y relaciones personales. En este último grupo emergen el temor a la pérdida de clientes por aplicar un criterio riguroso (20%) y la presión social o compromisos amicales y familiares (20%) para omitir requisitos documentales.

Pregunta 2.- ¿Cómo maneja usted la situación cuando un cliente le exige una actuación inmediata que compromete su autonomía para revisar a fondo la legalidad del acto?

Tabla 2 Manejo de situaciones de exigencia de actuación inmediata

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Negativa firme y establecimiento de límites	Negativa directa ante la prisa, rechazo a asumir dobles riesgos y negativa a ceder a presiones externas.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)
Advertencia legal y apego al protocolo	Explicación de riesgos de nulidad, advertencia de errores por prisa y	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)

	condicionamiento a la revisión de antecedentes.			
Gestión de alternativas por etapas	Planteamiento de soluciones procedimentales intermedias para avanzar progresivamente sin omitir verificaciones de fondo.	1 (20%)	0 (0%)	1 (10%)
Prevención de sanciones y cuidado profesional	Priorización de la revisión rigurosa procurando un margen de error cero para evitar sanciones disciplinarias.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)
Rechazo preventivo ante el incumplimiento de plazos	Desistimiento total y rechazo directo del caso para no asumir contingencias o problemas legales derivados.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la postura defensiva predominante en ambos grupos es la negativa firme y establecimiento de límites, representando el 40% en notarios con más de 15 escrituras (P1, P2) y el 40% en aquellos con menos de 15 (P1, P2), totalizando un 40% de la muestra. De igual forma, la advertencia legal y apego al protocolo es compartida por ambos perfiles (40% en alto volumen y 20% en bajo volumen), demostrando que la principal

respuesta ante la exigencia de inmediatez es la comunicación directa sobre los riesgos de nulidad e invalidez sustancial del acto.

Las diferencias reflejan distintas modalidades de gestión del riesgo según la carga laboral. El grupo de más de 15 escrituras destaca por la gestión de alternativas por etapas (20%, P5), buscando soluciones procedimentales intermedias para viabilizar el trámite sin omitir verificaciones esenciales. Por su parte, los notarios de menos de 15 escrituras adoptan posturas de resguardo más drásticas: muestran una alta prevención de sanciones (20%, P3) motivada por mantener un margen de error cero ante su bajo volumen de casos, e implementan el rechazo preventivo (20%, P5) prefiriendo desistir del asunto antes que asumir responsabilidades legales.

Pregunta 3: Se dice que el notariado actual se ha vuelto "mecánico". ¿De qué manera cree usted que el "copiar y pegar" modelos estandarizados sustituye la verdadera asesoría que manda el Código Civil?

Tabla 3 Efectos de la mecanización y el uso de modelos estandarizados en la función notarial

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Automatización de la redacción y abandono del análisis particular	Abandono de la redacción propia, copia de modelos	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)

	estandarizados y falta de análisis individualizado del caso.			
Desnaturalización de la función y falta de asesoría / explicación legal	Pérdida de la función de interpretar la voluntad, degradación a maquinador de documentos y llenado de formatos sin explicar el alcance legal.	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)
Generación de vicios y potenciales conflictos judiciales	Ocultamiento de vacíos contractuales y estipulaciones defectuosas que derivan en contingencias o litigios en la vía judicial.	1 (20%)	0 (0%)	1 (10%)
Dependencia de plantillas por temor al error	Inseguridad o inexperiencia al redactar, provocando la adhesión acrítica a formatos viejos u obsoletos.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)
Omisión de advertencias y	Empleo de modelos rígidos que dejan de lado	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

cláusulas de protección	advertencias esenciales sobre el estado legal del bien y las partes.			

El análisis comparativo demuestra que la automatización de la redacción y el abandono del análisis particular constituye el problema central compartido por ambos segmentos (40% en notarios con más de 15 escrituras y 40% en aquellos con menos de 15, representando el 40% del total). En ambos grupos (P1 y P2 de cada categoría), los informantes concuerdan en que la práctica del «copiar y pegar» elimina la reflexión jurídica e ignora las particularidades del caso. Asimismo, la desnaturalización de la función notarial afecta a ambos perfiles (40% en alto volumen y 20% en bajo volumen), sustituyendo la labor de asesoría preventiva que exige el Código Civil por un rol meramente instrumental de confección de documentos.

Por otro lado, las diferencias entre grupos evidencian un trasfondo y un impacto diferenciado según la experiencia y carga de trabajo. Los notarios con más de 15 escrituras identifican que la mecanización acelerada desencadena vicios y potenciales conflictos judiciales (20%, P5) por la presencia de vacíos contractuales no detectados. En cambio, en los notarios con menos de 15 escrituras, la mecanización obedece a una dependencia de plantillas originada por el temor al error e inseguridad (20%, P3), lo que genera la omisión de advertencias o cláusulas de protección esenciales (20%, P5) y la falta de explicación legal directa hacia las partes (20%, P4).

Pregunta 4: ¿Cómo afecta la falta de presencia física en la lectura y firma del protocolo a la seguridad jurídica de las familias nicaragüenses?

Tabla 4 Impacto de la falta de presencia física en la lectura y firma del protocolo

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Destrucción de la fe pública y nulidad del acto	Ineficacia documental, pérdida de fe pública, vicios en el instrumento y riesgo inminente de demandas o querellas penales.	3 (60%)	2 (40%)	5 (50%)
Vulnerabilidad patrimonial, suplantación y falta de control	Imposibilidad de constatar la voluntad real, facilitación de suplantación de identidad, engaños, presiones familiares y despojo de bienes.	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)
Inseguridad patrimonial y	Dudas e incertidumbre familiar sobre la firmeza, validez legal y	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

desconfianza en el título	asentamiento definitivo del título en el protocolo.			
Quebrantamiento de la inmediación y exposición a litigios	Ruptura del principio de inmediación notarial y vulnerabilidad del instrumento ante reclamos judiciales por ausencia física.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la destrucción de la fe pública y nulidad del acto constituye la consecuencia más grave y compartida por ambos grupos (60% en notarios de alto volumen y 40% en los de bajo volumen, representando el 50% de la muestra total). En ambos segmentos, los informantes coinciden en que omitir la presencia física al leer y firmar el protocolo provoca una ineficacia documental severa que expone el instrumento a impugnaciones por vicios formales. Asimismo, la vulnerabilidad patrimonial y falta de control directo afecta a ambos perfiles (40% en alto volumen y 20% en bajo volumen), demostrando que la falta de presencia directa impide constatar la voluntad real y libre de los otorgantes.

Las divergencias muestran un enfoque diferenciado en la percepción de los riesgos. El grupo de más de 15 escrituras concentra sus valoraciones en las consecuencias jurídicas y patrimoniales más drásticas (nulidad absoluta y despojo de bienes). Por su parte, los notarios de menos de 15 escrituras extienden su análisis hacia la afectación procedimental y familiar, identificando el quebrantamiento del principio de inmediación (20%, P5), la inseguridad

patrimonial y desconfianza en el título por parte de los familiares (20%, P4) y el riesgo de que la falta de control del notario facilite presiones indebidas o manipulación entre los otorgantes (20%, P3).

Pregunta 5: Ante el ritmo acelerado del 2026, ¿qué procesos de verificación de capacidad y voluntad se están omitiendo por "hacer las cosas de carrera"?

Tabla 5 Procesos de verificación de capacidad y voluntad omitidos por inmediatez

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Omisión de verificaciones documentales y registrales básicas	Omisión en la confirmación de autenticidad de cédulas de identidad y revisión preliminar del estado de bienes.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)
Omisión del control de capacidad sustancial en personas vulnerables	Ausencia de evaluación de lucidez mental, discernimiento o presencia de coacción/presión en adultos mayores y sujetos vulnerables.	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)

Supresión de la lectura pausada, explicada y verificación de legitimación	Omitir la comprobación de vigencia de poderes de representación y suprimir la lectura minuciosa e informada antes de la firma.	1 (20%)	1 (20%)	2 (20%)
Desatención del control previo de cargas y gravámenes	Negligencia en el examen directo de la certificación de cargas en el Registro Público previa a la autorización de la venta.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la omisión de verificaciones documentales y registrales básicas constituye la falencia más recurrente en ambos perfiles (40% en notarios con más de 15 escrituras y 40% en aquellos con menos de 15, representando el 40% del total). En ambos grupos (P1 y P2 de cada categoría), se coincide en que el ritmo acelerado provoca descuidos en la confirmación de identidades y en la revisión preliminar de los títulos. Asimismo, el control de capacidad sustancial en personas vulnerables (40% en alto volumen y 20% en bajo volumen) representa una preocupación compartida, señalándose la falta de rigor para evaluar el discernimiento o la posible coacción en adultos mayores cuando se actúa con prisa.

Por otra parte, las divergencias reflejan la manera en que cada segmento percibe los atajos procedimentales. Ambos grupos coinciden en la supresión de la lectura pausada e informada

del documento (20% en cada grupo), aunque los notarios de mayor volumen la asocian además a la falta de verificación de legitimación y vigencia de poderes (P4, P5). En contraste, los notarios con menos de 15 escrituras identifican de forma específica la desatención del control previo de cargas y gravámenes en el Registro Público (20%, P4), evidenciando que en menor volumen de casos se detecta de manera puntual el riesgo de autorizar transacciones sin la certificación registral previa.

Pregunta 6-. ¿Qué riesgos reales de nulidad de escrituras ha observado usted que se derivan directamente de priorizar la agilidad económica sobre la diligencia notarial?

Tabla 6 Riesgos de nulidad en escrituras derivadas de priorizar la agilidad económica sobre la diligencia notarial

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Nulidades formales e impacto en costos	Defectos en el asentamiento de firmas, omisión de requisitos de forma y generación de erogaciones dobles innecesarias.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)

Inscribibilidad y rechazo registral	Suspensión o denegación de inscripción en el Registro Público por títulos defectuosos o inconsistencias de antecedentes.	1 (20%)	1 (20%)	2 (20%)
Nulidad sustancial de fondo por vicios y objeto ilícito	Vicios en el consentimiento (engaño, dolo), ilicitud en el objeto y autorizaciones sobre bienes con gravámenes o litigios ocultos.	2 (40%)	0 (0%)	2 (20%)
Nulidad por falta de capacidad o representación viciada	Autorización de escrituras sin verificar la capacidad legal de los otorgantes o mediante el uso de poderes vencidos o extinguidos.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)
Costos dobles por escrituración de subsanación	Sobrecosto patrimonial derivado de la necesidad de elaborar escrituras de rectificación o aclaración para corregir errores previa.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que las nulidades formales e impacto en costos representan el riesgo común más recurrente en ambos perfiles (40% en notarios con más de 15 escrituras y 40% en aquellos con menos de 15, totalizando un 40% de la muestra). En ambos grupos (P1 y P2 de cada segmento), se concuerda en que la prisa por agilizar transacciones genera anomalías en la recolección de firmas y vicios de forma que encarecen el proceso. Asimismo, la inscripción y rechazo registral afecta por igual a ambos perfiles (20% en cada grupo, P5 y P3 respectivamente), confirmando que obviar la revisión rigurosa provoca la suspensión o denegación del asentamiento de los títulos en el Registro Público.

Las diferencias entre ambos grupos reflejan la gravedad y el tipo de fallas detectadas según el volumen de trabajo. Los notarios con más de 15 escrituras identifican riesgos graves de nulidad sustancial de fondo por vicios y objeto ilícito (40%, P3 y P4), señalando otorgamientos afectados por engaño, coacción o sobre bienes litigiosos. Por su parte, los notarios con menos de 15 escrituras se enfocan en fallas operativas específicas: la nulidad por falta de capacidad o representación viciada (20%, P4) al tramitar documentos con poderes caducados, y la necesidad de asumir costos dobles por escrituración de subsanación (20%, P5) al verse obligados a elaborar instrumentos aclaratorios o de rectificación posteriores.

Pregunta 7: ¿Cree usted que los notarios son plenamente conscientes de la responsabilidad profesional (civil y penal) que asumen al autorizar actos sin un control de legalidad riguroso?

Tabla 7 Conciencia de los notarios sobre la responsabilidad civil y penal al omitir el control de legalidad

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Conciencia teórica y presunción legal de conocimiento	Conocimiento teórico-académico de la norma e imposibilidad legal de alegar ignorancia de la ley.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)
Minimización del riesgo práctico y normalización de conductas	Subestimación del riesgo por rutina, falta de percepción de fiscalización activa y normalización de malas prácticas.	2 (40%)	0 (0%)	2 (20%)
Desconexión con la severidad de sanciones y tolerancia al riesgo	Asunción de la prisa como riesgo aceptable y falta de dimensión real sobre la gravedad de las sanciones penales o suspensiones.	1 (20%)	1 (20%)	2 (20%)
Inexperiencia y temor a cometer	Temor en el ejercicio inicial de la práctica e incurrencia en fallas	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

fallas éticas/técnicas	involuntarias por falta de hábito o ejercicio constante.			
Confianza infundada en trámites familiares o de conocidos	Relajación del control de legalidad por cercanía afectiva o confianza en el entorno personal de los otorgantes.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la conciencia teórica y presunción legal de conocimiento es un factor idéntico en ambos segmentos (40% en notarios con más de 15 escrituras y 40% en aquellos con menos de 15, representando el 40% del total de la muestra). En ambos grupos (P1 y P2 de cada categoría), se reconoce que existe una formación académica sólida y que legalmente no se puede alegar ignorancia. De igual manera, se identifica en ambos perfiles una desconexión o tolerancia frente a la severidad de las sanciones (20% en alto volumen y 20% en bajo volumen, P5 en ambos casos), apreciándose que la prisa o la falta de juzgamientos inmediatos provoca que no se dimensione a cabalidad la gravedad de las consecuencias penales y disciplinarias.

Las divergencias muestran cómo la frecuencia de trabajo altera la percepción del riesgo profesional. En los notarios con más de 15 escrituras predomina la minimización del riesgo práctico y normalización de conductas (40%, P3 y P4), donde la rutina y la percepción de baja fiscalización llevan a relajar los controles de legalidad. Por el contrario, los notarios con menos de 15 escrituras experimentan dinámicas distintas: enfrentan inexperiencia y temor a

cometer fallas (20%, P3) que conducen a errores por falta de práctica, e incurren en una confianza infundada al tramitar actos con familiares o allegados (20%, P4), escenario donde la cercanía personal motiva la omisión de rigor en las verificaciones.

Pregunta 8: ¿Cómo impacta en el patrimonio de la población el hecho de que un notario actúe como un simple "tramitador de documentos" en lugar de un preventor de conflictos?

Tabla 8 Impacto en el patrimonio de la población por el ejercicio del notario como simple tramitador

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Desencadenamiento de litigios y sobrecostos económicos	Surgimiento de conflictos legales, sobrecostos y desembolsos dobles por falta de análisis y asesoría notarial previa.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)
Inseguridad jurídica e ineficacia del título para actos futuros	Emisión de instrumentos ineficaces con trabas para la venta, hipoteca o	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)

	transmisión hereditaria posterior del bien.			
Vulneración patrimonial e inducción a pleitos prolongados	Exposición de familias a juicios costosos de larga duración, cláusulas deficientes y riesgo de despojo patrimonial.	1 (20%)	1 (20%)	2 (20%)
Omisión de advertencias sobre cargas, deudas e impuestos	Desprotección del adquirente al obviar la verificación y advertencia previa de gravámenes o pasivos fiscales pendientes.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que el desencadenamiento de litigios y sobrecostos económicos es la consecuencia común más predominante en ambos perfiles (40% en notarios de alto volumen y 40% en los de bajo volumen, representando el 40% del total de la muestra). En ambos grupos (P1 y P2 de cada segmento), se concuerda en que la falta de una labor asesora y preventiva por parte del notario obliga a los usuarios a incurrir en gastos dobles para corregir errores o defender sus derechos en la vía judicial. Asimismo, la inseguridad jurídica e ineficacia del título constituye un problema transversal (40% en alto volumen y 20% en bajo volumen), demostrando que la tramitación mecánica genera

instrumentos que resultan inservibles al momento de pretender vender, hipotecar o heredar el inmueble.

Por otra parte, las divergencias radican en el alcance de la afectación patrimonial identificada por cada grupo. Mientras que en los notarios con más de 15 escrituras se enfatiza la vulneración patrimonial severa (20%, P5) vinculada al riesgo de despojo o pérdida total del bien por cláusulas redactadas defectuosamente, en el grupo con menos de 15 escrituras el análisis se desglosa en perjuicios procedimentales específicos. Estos últimos señalan la inducción a pleitos judiciales de larga duración (20%, P4) y advierten de forma puntual la omisión de advertencias sobre cargas, deudas e impuestos (20%, P5), evidenciando que la prisa causa el traslado inadvertido de pasivos fiscales o gravámenes ocultos al comprador.

Pregunta 9: Dado que la información normativa está dispersa (Ley del Notariado, Código Civil, Circulares), ¿qué tan difícil resulta para un docente-notario mantenerse actualizado para no cometer errores de fondo?

Tabla 9 Dificultades de actualización docente -notarial ante la dispersión normativa y multiplicidad de criterios

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Obligación de autoformación por	Imperativo ético de estudio independiente, autodidacta y constante	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)

dispersión normativa	ante la inexistencia de un texto legal compilado o unificado.			
Alta complejidad por multiplicidad de fuentes y seguimiento normativo	Dificultad para cruzar leyes sustantivas con circulares administrativas cambiantes, acentuada por la baja frecuencia de trámites.	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)
Desafío pedagógico en la enseñanza e integración de leyes	Reto en el ejercicio docente para enseñar la articulación, interpretación sistemática e integración de normas dispersas a los alumnos.	1 (20%)	1 (20%)	2 (20%)
Dependencia de la consulta a pares de mayor experiencia	Recurso de auxilio o consulta recurrente a colegas experimentados para validar criterios y evitar el uso de formatos obsoletos.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la obligación de autoformación por dispersión normativa representa el factor coincidente de mayor peso en ambos perfiles (40% en notarios

con más de 15 escrituras y 40% en aquellos con menos de 15, totalizando un 40% de la muestra). En ambos grupos (P1 y P2 de cada categoría), los docentes-notarios destacan que la falta de unificación legislativa impone la necesidad de un estudio autónomo permanente para no incurrir en errores de fondo. De igual forma, ambos perfiles coinciden en el desafío pedagógico en la enseñanza e integración de leyes (20% en alto volumen y 20% en bajo volumen, P5 en ambos casos), expresando la complejidad que implica transmitir a los estudiantes universitarios la capacidad de articular disposiciones antiguas con circulares administrativas recientes.

Las divergencias responden a la forma en que el flujo de trabajo afecta la actualización técnica. Los notarios con más de 15 escrituras enfatizan la alta complejidad por multiplicidad de fuentes y criterios (40%, P3 y P4), fundamentada en el esfuerzo diario de cruzar la Ley del Notariado y el Código Civil con la constante emisión de circulares registrales en su volumen operativo. En contraste, en el grupo de menos de 15 escrituras la dispersión genera un efecto de desactualización por la dificultad de seguimiento normativo debido a la baja práctica (20%, P3), situacional que obliga a estos profesionales a recurrir a la dependencia de la consulta a pares de mayor experiencia (20%, P4) como estrategia defensiva para revisar criterios y evitar el empleo de modelos caducos.

Pregunta 10: ¿De qué manera la unificación de la normativa notarial contribuye a reducir la improvisación y mejorar la ética en el ejercicio profesional de la UCN?

Tabla 10 Propuestas y soluciones para mitigar los dilemas éticos y fortalecer la seguridad jurídica preventiva

Categorías	Códigos / Indicadores	Notarios >15 escrituras (n=5)	Notarios <15 escrituras (n=5)	Frecuencia Total (N=10)
Clarificación del marco normativo y bases operativas	Claridad conceptual sobre bases, derechos y deberes notariales para estudiantes, docentes y juristas; facilita la aplicación práctica.	2 (40%)	2 (40%)	4 (40%)
Validación estandarizada y fortalecimiento de la ética profesional	Herramienta de consulta y validación de requisitos de fondo y forma; aporta orden, autonomía y erradica la copia de plantillas ajenas.	2 (40%)	1 (20%)	3 (30%)
Verificación procedimental para evitar la improvisación	Mecanismo de comprobación sistemática pre-protocolar que actúa como filtro para reducir errores por prisa antes de recabar firmas.	1 (20%)	1 (20%)	2 (20%)

Soporte práctico para superar dudas por inexperiencia	Herramienta de apoyo de consulta inmediata para resolver inquietudes técnicas y evitar vicios de redacción en graduados noveles.	0 (0%)	1 (20%)	1 (10%)

El análisis comparativo evidencia que la clarificación del marco normativo y bases operativas constituye la principal solución compartida por ambos grupos (40% en notarios de alto volumen y 40% en los de bajo volumen, representando el 40% del total). En ambos segmentos (P1 y P2 de cada categoría), los docentes-notarios coinciden en que contar con una normativa unificada proporciona certeza conceptual sobre los deberes profesionales tanto a litigantes como a estudiantes de la UCN. Asimismo, la verificación procedimental para evitar la improvisación se presenta como un recurso clave en ambos perfiles (20% en cada grupo, P5 y P4 respectivamente), valorándose como una guía pre-protocolar o filtro de cotejo sistemático para no obviar requisitos de validez legal por prisa o falta de práctica.

Las divergencias muestran cómo cada perfil aprovecha la unificación normativa según sus necesidades operativas. Para el grupo con más de 15 escrituras, la herramienta se enfoca prioritariamente en la validación estandarizada y fortalecimiento ético (40%, P3 y P4) como un mecanismo de control de fondo y forma rápido para su ritmo de trabajo. En cambio, para los notarios con menos de 15 escrituras, la unificación cumple una función tutorial y preventiva: actúa como un soporte práctico para superar dudas por inexperiencia (20%, P3) y dota de seguridad jurídica a los nuevos profesionales (20%, P5), permitiéndoles estructurar instrumentos con autonomía y eliminando la copia ciega de modelos ajenos.

Tensión entre imparcialidad, autonomía y presiones del entorno profesional

El análisis del trabajo de campo revela que los docentes-notarios de la UCN Sede Jinotepe enfrentan una constante vulneración de su autonomía e imparcialidad debido a la exigencia de inmediatez del usuario y el condicionamiento económico de honorarios, representando un 40% de las respuestas en ambos grupos entrevistados. Este fenómeno coincide con lo expuesto por Franco-Camacho (2025), quien argumenta que la mercantilización de la fe pública erosiona la confianza ciudadana y desdibuja el control de legalidad. Al contrastar esto con la Ley del Notariado (Asamblea Nacional, 2022) y el Código Civil (Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, 2018), se observa un distanciamiento entre el mandato legal del fedatario como tercero imparcial y la práctica real. Ante tales exigencias, la investigación evidencia que, mientras los notarios de mayor volumen recurren a alternativas por etapas (20%), aquellos de menor volumen optan por el rechazo preventivo directa por temor a sanciones (20%), ratificando la tesis de Díaz-Granda (2025) sobre la necesidad de delimitar las fronteras de la actuación notarial para evitar que el afán de lucro comprometa la seguridad jurídica.

La omnipresencia de la competencia desleal y las presiones amicales o familiares, señaladas en un 20% por los informantes de menor carga, evidencia la vulnerabilidad de la función notarial en un contexto regional dinámico. Esta realidad contraviene la postura teórica de Prieto Molinero (2019), quien afirma que la seguridad jurídica preventiva descansa en la independencia absoluta del notario como garante de la paz social. Sin embargo, el paradigma constructivista asumido (Elías Hernández, 2019; Morales & Mariscal Ureta, 2019) permite comprender que el docente-notario edifica su criterio ético en una negociación constante

entre el deber ser legislativo y la supervivencia en el mercado. Así, las advertencias legales sobre nulidad expresadas por un 40% de los participantes funcionan como un escudo de contención deontológica, fundamentado en la Constitución Política de Nicaragua (Asamblea Nacional, 2024), reafirmando que el control de legalidad no puede quedar supeditado al capricho o prisa de los particulares.

Debilitamiento de la inmediación y mecanización de la función calificadora

La automatización de la redacción jurídica mediante el "copiar y pegar" de plantillas estandarizadas fue identificada por el 40% de los entrevistados como un factor que erradica la asesoría profesional que manda el Código Civil. Este hallazgo guarda simetría con la advertencia de Soto González (2024) sobre la abogacía automatizada, la cual distorsiona la esencia del análisis interpretativo si la tecnología o el uso mecánico sustituyen la calificación humana. Los informantes con alta carga (40%) sostienen que la mecanización transforma al notario en un "maquinador de documentos", lo cual concuerda con Chiluisa Ríos (2024), quien resalta que la verificación de la voluntad real es una atribución humana irremplazable. Además, los notarios de baja frecuencia admiten en un 20% que recurren a plantillas obsoletas por temor al error técnico, configurando una falta de rigor que contraviene la función preventiva definida por Gutiérrez Brenes, J. (2022).

Respecto a la falta de presencia física en la lectura y firma del protocolo, un 60% de los notarios de mayor volumen sostiene que esta omisión destruye la fe pública y genera nulidades absolutas. Esta vulneración flagrante al principio de inmediación prescrito en la Ley del Notariado (Asamblea Nacional, 2022) expone a las familias a suplantaciones de identidad y despojos patrimoniales (40%). Bonilla Sandí (2023) afirma que la inalienabilidad

de la presencia física del notario es la garantía misma de la paz social; suprimirla transforma el instrumento notarial en un título viciado de origen. Igualmente, la supresión de la lectura explicada del protocolo y el descuido al evaluar la capacidad sustancial en personas vulnerables, señalado por un 40% de la muestra, refleja cómo el ritmo del año 2026 está conduciendo a la normalización del error frente a lo estipulado por el Código Civil.

Riesgos de nulidad, irresponsabilidad profesional y perjuicio patrimonial

La prioridad otorgada a la agilidad económica genera riesgos inminentes de nulidad sustancial por objeto ilícito y vicios en el consentimiento (40%), sumado a un rechazo registral sistemático (20%). Estos hallazgos validan las prevenciones de Benavides (2023) sobre la responsabilidad civil y administrativa derivada de autorizar actos defectuosos. La investigación pone de manifiesto que la omitida revisión de certificaciones de cargas antes de otorgar escrituras desencadena erogaciones dobles y procesos de subsanación para los ciudadanos (40%). De acuerdo con Gutiérrez Cabas (2022), la falta de diligencia notarial no solo infringe las reglas del control de legalidad, sino que somete al profesional a sanciones disciplinarias del Poder Judicial. Por ende, el sacrificio del análisis técnico en favor de la inmediatez económica erosiona la esencia protectora que la Constitución Política otorga al patrimonio de los ciudadanos.

Al evaluar la conciencia sobre las implicaciones legales de su praxis, el 40% de los informantes reconoce poseer una "conciencia teórica", sustentada en la máxima de que nadie alega ignorancia de la ley. Sin embargo, otro 40% confiesa que en la vida práctica existe una minimización de riesgos impulsada por la falta de percepción de fiscalización. Esta desconexión entre la teoría legal y el ejercicio práctico es analizada por Andruet (2020),

quien resalta la brecha existente entre el discurso de la ética profesional y la ejecución diaria. Este comportamiento cobra mayor trascendencia en la muestra estudiada por tratarse de docentes-notarios de la UCN. Tal como señala Elías Hernández (2019) , el educador en derecho actúa como modelo de rol; perpetuar una "abogacía mecánica" en la praxis mientras se enseña la norma ideal en las aulas distorsiona el aprendizaje significativo de los estudiantes.

Las repercusiones de la praxis inadecuada sobre la sociedad nicaragüense son devastadoras, traduciéndose en inseguridad jurídica sobre la titularidad del patrimonio (40%) e inducción a litigios costosos (40%). Un notario que actúa como simple tramitador degrada el título otorgado a un documento ineficaz para la transmisión hereditaria o venta posterior. Vintimilla (2022) destaca que la fe pública notarial solo cumple su finalidad institucional cuando blinda los derechos patrimoniales frente a disputas. El impacto de estas deficiencias vulnera los fines sociales trazados en el Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza y para el Desarrollo Humano 2022-2026 (Nacional, 2021). Un patrimonio viciado sumerge a las familias en la precariedad económica producto de litigios prolongados, lo que evidencia que la negligencia notarial es un problema que trasciende lo jurídico e incide directamente en el bienestar de la sociedad.

Necesidad de sistematización normativa: La normativa unificada como herramienta deontológica

La dispersión de la normativa notarial entre la Ley del Notariado, el Código Civil y múltiples circulares registrales representa un desafío sustancial para la actualización profesional, según lo manifestado por el 40% de los docentes-notarios. Esta problemática concuerda con lo

descrito por Pacheco (2025) sobre la complejidad en la gestión de las ciencias jurídicas contemporáneas. La exigencia de cruzar leyes sustantivas con criterios registrales cambiantes genera inseguridad técnica e incrementa el riesgo de cometer errores involuntarios. Además, desde la perspectiva pedagógica señalada por el 20% de los informantes, este desorden legislativo dificulta la enseñanza integradora en la universidad. Los docentes enfrentan dificultades para transmitir la aplicación armónica del derecho, lo que refuerza la pertinencia del modelo constructivista propuesto por Morales & Mariscal Ureta (2019) para la estructuración de nuevos conocimientos jurídicos.

Ante este panorama, la totalidad de los sujetos de estudio (100 %) coincide en la necesidad de contar con una herramienta de consulta que facilite la identificación y aplicación de las disposiciones jurídicas relacionadas con la elaboración de contratos notariales y la seguridad jurídica preventiva. En este sentido, se propone la unificación y sistematización de los artículos pertinentes contenidos en las diferentes normativas jurídicas vinculadas con el ejercicio notarial, de manera que las disposiciones relevantes se encuentren organizadas y articuladas en un solo instrumento de consulta. Esta propuesta permitirá facilitar la revisión de los requisitos formales y sustanciales de los contratos, reducir la improvisación derivada de la utilización de modelos estandarizados y favorecer una actuación más consciente y autónoma por parte del docente-notario. Asimismo, la sistematización normativa contribuirá al fortalecimiento de la ética profesional y de la seguridad jurídica preventiva, al proporcionar un recurso que facilite la consulta directa de las disposiciones legales aplicables, evitando la utilización mecánica de modelos sin la debida adecuación al caso concreto.

}

Conclusiones

En relación con el Objetivo Específico 1, enfocado en identificar los dilemas éticos recurrentes en la práctica de los notarios agrupados en el espacio académico de la UCN Jinotepe respecto a la imparcialidad y la autonomía frente a las presiones externas, la investigación aborda la Categoría: Presiones del mercado, dependencia económica y quiebre de la autonomía. Al respecto, los hallazgos demuestran que el conflicto ético central de estos

profesionales ejercientes no radica en el desconocimiento técnico ni en la falta de formación legal, sino en la necesidad de subsistencia dentro de un mercado laboral altamente saturado e informatizado. La constante exigencia de inmediatez por parte de los clientes, sumada a la amenaza implícita de perder la contratación de los servicios en sus despachos privados, ejerce una presión directa que erosiona la imparcialidad del notario. En la práctica cotidiana, la fe pública deja de ser una función preventiva de control estatal para convertirse en una mercancía moldeable; el profesional cede ante el usuario para asegurar sus honorarios, subordinando el principio de legalidad a las urgencias financieras de su ejercicio particular.

En este mismo objetivo, al analizar el Aporte a las Ciencias Socio-Jurídicas, este hallazgo contribuye a las disciplinas del Derecho al desenmascarar la ineficacia de la deontología puramente teórica cuando se enfrenta a las dinámicas del mercado real. La investigación demuestra que la autonomía notarial no puede seguir enseñándose ni conceptualizándose como un atributo estático o un ideal normativo en el papel. Por el contrario, se revela como un fenómeno praxeológico en tensión constante, donde la mercantilización del ejercicio profesional actúa como el principal factor de distorsión del rol del fedatario como garante de la seguridad jurídica en la comunidad.

Atendiendo al Objetivo Específico 2, centrado en analizar cómo la falta de inmediación y otros vicios éticos debilitan la seguridad jurídica preventiva afectando la validez de los instrumentos públicos, el estudio examina la Categoría: Mecanización de la función calificadora y abandono de la inmediación. Los resultados concluyen que la práctica del notariado en la zona ha sufrido una peligrosa sustitución del asesoramiento jurídico integral por el uso autómata de la técnica del "copiar y pegar" plantillas predeterminadas. Este vicio operativo se agrava con el abandono del principio de inmediación, donde es habitual en las

oficinas particulares recabar firmas sin la presencia simultánea de las partes, sin la lectura explicativa del protocolo y sin una indagación real sobre la voluntad y capacidad de los contratantes. Al eliminar este filtro humano y técnico, el notario renuncia a su función calificadora y preventiva, degradando la fe pública a la simple autenticación mecánica de trazos sobre papel.

Respecto a su Aporte a las Ciencias Socio-Jurídicas, el valor de este análisis radica en visibilizar cómo la cultura de la agilidad mal entendida y la mecanización documental son las verdaderas fuentes de la litigiosidad local. La investigación prueba que la invalidez instrumental y los conflictos de propiedad no nacen mayoritariamente de la mala fe de las partes, sino de la negligencia operativa del propio notario. La pérdida del contacto directo entre el fedatario y el ciudadano desnaturaliza la seguridad jurídica preventiva, institucionalizando el error técnico y transformando el protocolo notarial en una fábrica de futuros pleitos judiciales.

En lo relativo al Objetivo Específico 3, orientado a valorar los riesgos de nulidad y responsabilidad profesional que surgen cuando se vulnera la diligencia notarial en favor de la agilidad económica o el interés particular, se analizó la Categoría: Inoperancia del control disciplinario, vicios sustanciales y riesgo patrimonial. La investigación demuestra la existencia de una falsa percepción de impunidad en el gremio, originada por la baja frecuencia e ineficacia de las inspecciones y sanciones disciplinarias en los despachos. Esta falta de fiscalización promueve que los profesionales autoricen escrituras públicas con vicios graves de consentimiento, objeto ilícito e inconsistencias en la identificación de bienes, priorizando la rapidez del cobro sobre la exhaustividad de la revisión. Como consecuencia inmediata, se generan rechazos registrales recurrentes, la emisión de títulos vulnerables a

demandas de nulidad absoluta y la desprotección total del patrimonio de los usuarios que confían en la validez del acto.

En cuanto a su Aporte a las Ciencias Socio-Jurídicas, se demuestra que la falta de diligencia notarial trasciende la simple infracción administrativa para convertirse en un problema de vulnerabilidad socioeconómica. El estudio logra conectar directamente el descuido en la redacción de la escritura con el daño patrimonial directo a la familia o al usuario. Un instrumento público viciado o rechazado por el Registro no es solo un fallo técnico; es una anomalía que destruye la certeza sobre la propiedad, congela el tráfico mercantil y condena al ciudadano a lidiar con procesos judiciales prolongados y costosos para defender sus bienes.

Finalmente, en cuanto al Objetivo Específico 4, dirigido a unificar la normativa dispersa sobre seguridad jurídica preventiva en una herramienta de consulta rápida para los notarios vinculados al entorno de la UCN, se abordó la Categoría: Dispersión normativa, sobrecarga cognitiva y estandarización del control. Al respecto, se concluye que el ejercicio notarial enfrenta una severa sobrecarga cognitiva debido a la dispersión de las leyes de la materia, la coexistencia de códigos antiguos con reformas recientes y la constante emisión de circulares registrales no unificadas. Esta fragmentación provoca que el notario recurra a la improvisación o al uso de modelos desactualizados al momento de redactar en su oficina.

La unificación y sistematización de la normativa dispersa en un recurso funcional de consulta rápida resuelve este caos legislativo. Este instrumento agrupa de forma ordenada los requisitos sustanciales, las formalidades obligatorias y los filtros de legalidad que deben aplicarse rigurosamente antes de la autorización de cada acto o contrato notarial.

Con relación a su Aporte a las Ciencias Socio-Jurídicas, el valor científico de este resultado estriba en convertir el diagnóstico académico en una solución metodológica y operativa concreta para el ejercicio cotidiano de la profesión. La unificación de la normativa dispersa no es un simple compendio de leyes, sino una herramienta de trabajo de escritorio que dota al notario ejerciente de un respaldo normativo inmediato. Esta sistematización fortalece el criterio del profesional en el despacho, sirviéndole como un mecanismo de respaldo y consulta para rechazar peticiones ilegales de los clientes y garantizando una fe pública estandarizada, rigurosa y éticamente responsable.

Recomendaciones

En atención al Objetivo Específico 1 y a la Categoría: Presiones del mercado, dependencia económica y quiebre de la autonomía, se plantea la recomendación de Crear espacios gremiales de discusión ética y blindaje profesional, medida dirigida directamente a los Colegios de Abogados y Notarios y a los propios profesionales en ejercicio libre. Esta iniciativa consiste en institucionalizar foros o círculos de estudio independientes donde se analice de forma abierta la presión financiera real que se vive en los despachos particulares. A través de estos espacios se desarrollarán talleres de análisis casuístico sobre cómo manejar clientes conflictivos, establecer criterios firmes en el cobro de honorarios y proteger la autonomía notarial frente a exigencias indebidas. Con un plazo de ejecución a mediano plazo (de 3 a 6 meses), esta acción resuelve de forma directa la vulneración de la imparcialidad por motivos económicos, proveyendo al notario de herramientas operativas para mantener su independencia frente a las presiones del mercado.

Con respecto al Objetivo Específico 2 y a la Categoría: Mecanización de la función calificadora y abandono de la inmediación, se recomienda la Adopción Obligatoria de la Normativa Unificada de Consulta Rápida en el Despacho, propuesta dirigida a los notarios ejercientes en sus oficinas particulares. La medida exige la integración sistemática de este cuerpo normativo como consulta rigurosa antes de recabar cualquier firma en el protocolo. Esta recomendación busca erradicar la práctica mecánica del «copiar y pegar» plantillas, garantizando la presencia física simultánea de las partes, la lectura explicada del instrumento y la verificación real de la voluntad y capacidad antes de asentar la fe pública.

En lo relativo al Objetivo Específico 3 y a la Categoría: Inoperancia del control disciplinario, vicios sustanciales y riesgo patrimonial, se estructura la recomendación de impulsar un Programa de Actualización Técnica en Criterios Registrales y Prevención de Nulidades, dirigido al Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil en coordinación con asociaciones gremiales de profesionales. Esta acción contempla la apertura de jornadas de capacitación periódicas enfocadas en alinear la redacción contractual con los criterios de calificación registral, previniendo vicios de nulidad y el uso indebido de herramientas tecnológicas. Diseñado para ejecutarse a mediano plazo (6 meses, con carácter semestral continuo), este programa ataca la brecha entre la teoría y el riesgo práctico, reduciendo el rechazo de escrituras en el Registro y blindando el patrimonio de los usuarios ante eventuales litigios.

Finalmente, atendiendo al Objetivo Específico 4 y a la Categoría: Dispersión normativa, sobrecarga cognitiva y estandarización del control, se recomienda la Promoción de Iniciativas Gremiales para la Revisión de los Protocolos de Inspección, iniciativa dirigida al Consejo Nacional de Administración y Carrera Judicial (CNACJ) del Poder Judicial de

Nicaragua. La propuesta busca que las asociaciones profesionales impulsen ante la instancia judicial la modernización de los mecanismos de fiscalización de notarías, promoviendo al mismo tiempo la adopción generalizada de manuales operativos y guías estandarizadas de consulta en los despachos del país. Con una proyección a largo plazo (de 12 a 18 meses), esta recomendación mitiga los efectos de la dispersión legislativa, elevando los estándares de seguridad jurídica preventiva desde la propia praxis de los profesionales del derecho.

10- Referencias bibliográficas

Andruet, A. S. (2020). *Compromisos relevantes para la práctica de la abogacía actual.* (H. M. Lynch, Ed.) Buenos Aires: FORES. Obtenido de https://revistas.um.edu.uy/index.php/revistaderecho/article/download/809/988?inline=1

Arévalo, G. (2020). *El constructivismo jurídico y el aprendizaje significativo.* Bogota: Editorial Juridica. doi:https://www.google.com/search?q=https://www.redjuridica.com/libros/constructivismo-juridico

Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua. (2018). *Codigo Civil de La Republica de Nicaragua* . Managua: La Gaceta Diario Oficial. Recuperado el 05 de 05 de 2026, de https://gemini.google.com/

Asamblea Nacional. (2022). *Ley del Notariado.* Managua: La Gaceta Diario Oficial . Recuperado el 05 de 05 de 2026, de https://www.poderjudicial.gob.ni/consayn2023/ley_del_notario.pdf

Asamblea Nacional. (2024). *Constitucion Politica de Nicaragua* . Managua: La Gaceta Diarip Oficial. Recuperado el 05 de 05 de 2026, de https://www.poderjudicial.gob.ni/consayn2023/ley_del_notario.pdf

Benavides, J. (2023). El ejercicio del notariado y la responsabilidad civil en el contexto jurídico actual. *Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales (SciELO), 4*(3). Recuperado el 05 de 05 de 2026

Bonilla Sandí, G. (2023). El Notariado ante la paz social y la seguridad jurídica. *Tribuna Libre*. Recuperado el 06 de 05 de 2026, de https://revista.uescuelalibre.cr/index.php/tribunalibre/article/view/29

Chiluisa Ríos, C. A. (2024). *La función calificadora del notario y la seguridad jurídica preventiva.* Cuenca, Ecuador: Universidad del Azuay. Recuperado el 06 de 05 de 2026, de https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/12911

Consejo Nacional de Universidades (CNU). (2024). *Estrategia Nacional de Educación en todas sus modalidades "Bendiciones y Victorias" 2024-2026.* Managua. Recuperado el 06 de 05 de 2026, de https://www.uniav.edu.ni/wp-content/uploads/2024/08/Estrategia-Nacional-de-Educacion_compressed.pdf

Díaz-Granda, R. (2025). El control de legalidad en la función notarial contemporánea. *Revista Iberoamericana de Derecho Notarial, 12*(2), 45-60. doi:https://www.google.com/search?q=https://doi.org/10.1016/j.ridn.2025.01.002

Elías Hernández, J. (2019). Ética y docencia en la formación del abogado del siglo XXI. *Revista de currículum y formación del profesorado, 23*(3), 1-20. Recuperado el 05 de 05 de 2026, de https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7042313

Espinoza, M. (2023). El rol del notario en la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo: un análisis comparativo. Obtenido de https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/202550

Franco-Camacho, Y. G. (2025). La deontología como fundamento de la función notarial. *Debate Jurídico Ecuador*. Recuperado el 19 de 05 de 2026, de https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10471167

Gutiérrez Brenes, J. (2022). La fe pública notarial y el uso de las tecnologías de la información y comunicación: retos y perspectivas. *Revista Tribunal Libre, 1*(29). Recuperado el 05 de 05 de 2026, de https://camjol.info/index.php/DERECHO/article/view/13204

Gutiérrez Brenes, O. (2022). *Prevención de lavado de dinero y activos en la práctica notarial nicaragüense.* Managua : Editorial Seguridad y Derecho. Obtenido de https://camjol.info/index.php/DERECHO/article/view/13204

Gutiérrez Cabas, A. (2022). El régimen disciplinario del notariado y el proceso administrativo. *Revista de Derecho SciELO*. Recuperado el 06 de 05 de 2026, de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2413-28102022000100009&script=sci_abstract

Hernández-Sampieri, R. &. (2023). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.* Obtenido de https://www.ebooks7-24.com/visorEpub.aspx?i=34866&t=C3818DAC-1A3A-4792-A56E-9139A1D0D324

Mendoza Lira, M., & Mariscal, S. (2018). 2018. *El constructivismo en la educación: una mirada desde la sistematización*, 34-54. Recuperado el 06 de 05 de 2026, de https://revistavitam.mx/index.php/vitam/article/view/24

Morales, M., & Mariscal Ureta. (2019). El constructivismo en el ámbito jurídico al margen de la enseñanza y el aprendizaje del derecho en México. *Revista de Ciencias Jurídicas*. Obtenido de https://revistavitam.mx/index.php/vitam/article/view/24

Nacional, G. d. (2021). *Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza y para el Desarrollo Humano 2022-2026.* Managua . Recuperado el 06 de 05 de 2026, de https://www.pndh.gob.ni/descargas.aspx

Pacheco, J. (2025). Ética y gestión en las ciencias jurídicas contemporáneas. *Gestio et Productio: Revista en Ciencias de la Gestión y Producción*. Recuperado el 06 de 05 de 2026, de https://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S2739-03652025000301876&script=sci_arttext

Prieto Molinero, R. (2019). En *La seguridad jurídica preventiva: El rol del notario en el mercado global.* Madrid: Praxis. Obtenido de https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7164381

Soto González, C. A. (2024). *La época de la abogacía automatizada: Inteligencia Artificial y su impacto en la práctica legal.* Santiago, Chile. Obtenido de https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/202550

Vintimilla. (2022). Seguridad jurídica y fe pública notarial en la constitución de la Sociedad por Acciones Simplificada (SAS). *Universidad del Azuay*, 1-100. Obtenido de https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/12911/5/T18438.pdf

Compilación de disposiciones jurídicas aplicables a la elaboración de instrumentos notariales”

El desarrollo de este apartado responde directamente al cuarto objetivo específico de la investigación, centrado en unificar y sistematizar el cuerpo normativo que rige la confección y autorización de instrumentos públicos en Nicaragua. Frente a la problemática identificada sobre la automatización desmedida, la dependencia acrítica de plantillas predeterminadas y la constante omisión del principio de inmediación, se compilan aquí las disposiciones legales vigentes en nuestro ordenamiento. El propósito fundamental es consolidar un cuerpo de consulta ordenado que permita al profesional del Derecho y al docente-notario retomar el rigor técnico, ético y analítico en cada acto donde se ejerce la fe pública.

A través de esta sistematización se articulan desde los principios constitucionales garantistas como la seguridad jurídica, la libertad individual y el debido proceso hasta las normas sustantivas y procesales indispensables para la práctica notarial diaria. De este modo, la compilación no se limita a una simple lista de artículos, sino que se estructura como una herramienta de trabajo orientada a erradicar la mecanización documental, prevenir vicios de

nulidad e impugnaciones futuras, y asegurar que cada instrumento refleje de forma fiel la voluntad real de las partes con estricto apego a la ley.

Constitución Política de Nicaragua

A continuación, se concentran los preceptos constitucionales que sustentan el ejercicio de la fe pública en Nicaragua. Como norma suprema, la Constitución fija las garantías fundamentales como la seguridad jurídica, el derecho de propiedad y la igualdad ante la ley que el notario está obligado a tutelar en cada acto o contrato que autorice.

Artículo 27 Toda persona tiene derecho:

A la Paz.

A su seguridad.

A la libertad individual.

Al reconocimiento de su personalidad y capacidad jurídica.

A su vida privada y a la privacidad de su familia.

Al respeto de su honra y reputación.

A conocer toda información que sobre ella se haya registrado en las entidades de naturaleza privada y pública.

A la inviolabilidad de su domicilio, su correspondencia y sus comunicaciones de todo tipo.

A ser iguales ante la ley.

A circular y fijar su residencia en cualquier parte del territorio nacional.

A que se presuma su inocencia mientras no se pruebe su culpabilidad conforme la ley.

A no ser obligada a declarar contra sí mismo ni contra su cónyuge o compañero o compañera en unión de hecho estable, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni a confesarse culpable.

A no ser procesada nuevamente por el delito por el cual fue condenada o absuelta mediante sentencia firme.

A que no le sea aplicada la Ley de forma retroactiva, salvo cuando en materia penal beneficie a la o el preso.

A que se respete su integridad física, psíquica y moral.
Las leyes de la materia regularán estos derechos.

Artículo 31 Los derechos de cada persona están limitados por los derechos de los demás. Ninguna persona está obligada a hacer lo que la ley no mande ni impedida de hacer lo que ella no prohíbe.

Artículo 40 En Nicaragua se garantiza el derecho a la propiedad en sus distintas modalidades: pública, privada, asociativa, cooperativa, comunitaria, comunal, familiar y mixta, las que deben ser garantizadas y estimuladas para avanzar contra la pobreza.

Se garantiza el derecho de propiedad de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción.

Este derecho está sujeto, por causa de utilidad pública o de interés social, a las limitaciones y obligaciones que en cuanto a su ejercicio le impongan las leyes. Los bienes inmuebles

mencionados pueden ser objeto de expropiación de acuerdo a la ley, previo pago de justa indemnización.

Se prohíbe la confiscación de bienes.

Artículo 168 La Constitución Política es la norma fundamental de la República; las demás leyes están subordinadas a ella. No tendrán valor alguno las leyes, instrumentos internacionales, decretos, reglamentos, órdenes o disposiciones que se le opongan o alteren sus disposiciones.

Artículo 169 Ningún órgano, instancia o funcionario del Estado tendrá otra autoridad, facultad o jurisdicción que las que le confiere la Constitución Política y las leyes de la República.

Ley del notariado

Esta sección reúne las disposiciones matrices que regulan de manera directa la función del notario como ministro de fe pública. En ella se establecen los deberes operativos, la estructura formal que debe llevar el protocolo, las reglas de identificación de las partes y las solemnidades cuya inobservancia provoca la nulidad del instrumento.

Arto. 2.- El Notariado es la Institución en que las Leyes depositan la fe pública, para garantía, seguridad y perpetua constancia de los contratos y disposiciones entre vivos y por causa de muerte.

Arto. 10.- Los Notarios son ministros de fe pública, encargados de redactar, autorizar, y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren; y de practicar las demás diligencias que la ley encomiende. Para que un Notario recibido o incorporado pueda

proceder al ejercicio de su profesión, es menester que la Corte Suprema de Justicia lo autorice para ello mediante el lleno de los siguientes requisitos: a.-que el solicitante sea mayor de veintiún años. b.-que acompañe el título académico extendido por la respectiva Facultad, y si es extranjero, el decreto gubernativo del reconocimiento de aquel. c.-que compruebe que está en el uso de sus derechos civiles y políticos. De que justifique ser de notoria honradez y buena conducta, con el testimonio de tres testigos que le conozcan, por lo menos, dos años antes de la fecha de la solicitud al Tribunal. El Tribunal designará estos testigos.

Arto. 15.- Los Notarios están obligados: 1º A extender en sus registros los poderes, testamentos, contratos y demás escrituras, conforme a las instrucciones que de palabra o por escrito les dieren los otorgantes, pudiendo hacerse por cualquier medio manual o mecánico; (Decreto 1290 Arto. 2, publicado en la Gaceta del 13 de enero de 1967, reformó el inc 1 de este Artículo) 2º A manifestar los documentos públicos de su archivo a cuantos tengan necesidad de instruirse de su contenido, a presencia del mismo Notario, con excepción de los testamentos, mientras estén vivos los otorgantes; 3º A no permitir que por motivo alguno saquen de su oficio los Protocolos, salvo los casos exceptuados en el Pr. Ellos, bajo su responsabilidad, si pueden llevar sus Protocolos en el ejercicio de sus funciones; 4º A tener un libro llamado Registro o Protocolo compuesto de pliegos enteros de papel de a cinco córdobas, para extender en él las escrituras que ante ellos se otorgaren. (Ley 453, Ley de Equidad Fiscal, publicada en la Gaceta No. 82 del 6 de mayo del 2003. Arto. 98 inc. 13, Valor del Papel Sellado: De Protocolo (13 a) cada pliego 5 córdobas y De Testimonio (13 b) cada hoja 3 córdobas) Los inventarios no se extenderán en el Protocolo sino por separado, para que, concluidos, se pasen al respectivo Juez, lo mismo que las particiones. Tampoco se

redactarán en el Protocolo las sustituciones de los poderes, sino que se extenderán al pie o a continuación del poder, citando el folio del expediente en que corre agregado o insertando en la sustitución el poder sustituido; 5º A extender las escrituras, actas e instrumentos cumplidamente y no por abreviaturas, poniendo todas las letras de los nombres de personas o pueblos, y no solamente las iniciales, y usando también de todas sus letras, y no de números o guarismos, para expresar cantidades, fechas o citas; 6º A dar a las partes copia de las escrituras que autorizaren, a más tardar dentro de los tres días de habérseles extendido; 7º A conservar con todo cuidado y bajo su responsabilidad los Protocolos, los cuales depositarán en el correspondiente juzgado de Distrito cuando tengan que salir fuera de la República. 6 Los Notarios numerarán los Protocolos correlativamente desde el primero que hubieren formado, aunque éste sea anterior a la presente Ley. Los Protocolos existentes en los archivos públicos que no estuvieren numerados, lo serán por los respectivos archiveros, con división de los pertenecientes a cada Notario difunto o a cada Juzgado. 8º A formar un índice al fin de cada año, de las escrituras y documentos contenidos en su Protocolo, con expresión de los otorgantes, objeto de la escritura, folios en que se encuentra y fecha de su otorgamiento; 9º A remitir a la Corte Suprema de Justicia, en los primeros quince días de cada año, copia literal del índice a que se refiere el número anterior; 10º A advertir a las partes si debe registrarse la escritura que autoricen haciéndose mención de esta advertencia en la misma escritura; 11º A extender todos los documentos y escrituras en el papel sellado que corresponda, con arreglo a la ley y bajo las penas que ella señale; 12º A poner a pie de los títulos de propiedad de fincas una razón que exprese las modificaciones que sufra dicha propiedad según la nueva escritura que ante ellos se otorgue; 13º A enviar los días primero y quince de cada mes en papel común un índice de las escrituras que hubiere autorizado al registrador Departamental, con

expresión de la fecha de su otorgamiento, nombre de partes y naturaleza del acto o contrato; 14º A certificar las escrituras públicas o títulos de antigua data en conformidad a lo dispuesto en el Arto. 2369 del Código Civil. Arto. 16.- Ningún cartulario podrá autorizar escritura alguna de transferencia de dominio de bienes raíces, sin llenar de previo el requisito de que habla el Arto. 3811 C. El Certificado de que trata el primero de estos artículos se extenderá en papel común.

Arto. 23.- La introducción debe contener y expresar: 1º El lugar, hora, día, mes y año en que se extiende el documento; 2º El nombre y apellido de los otorgantes, número de cédula de identidad ciudadana, su edad, profesión, domicilio y estado; 3º Si proceden por sí o en representación de otro, insertando en este último caso los comprobantes de la capacidad, o haciendo referencia a ellos, con fe de haberlos tenido a la vista, según lo disponga la ley, expresión 8 de su fecha y nombre del Notario o funcionario que los hubiese autorizado o expedido; a agregando los originales al Protocolo para insertarlos en los testimonios correspondientes. En caso de que el poder o documento que acredita la capacidad para representar estuviere inscrito, bastará que el Notario indique el número de la escritura donde conste el poder, lugar del otorgamiento, su hora y fecha, Notario autorizante y los datos de su inscripción. Cuando se trate de sociedades mercantiles será suficiente citar las mismas designaciones que para los poderes inscritos de la escritura de constitución social y estatutos, cuando éstos últimos fueren necesarios para acreditar representación; lo mismo que de las certificaciones de las actas de sus sesiones, juntas o asambleas, de las cuales se indicará en la escritura el lugar, hora y fecha de las sesiones, folios del Libro de Actas y el nombre del funcionario que las libró y su fecha. Las certificaciones de estas actas se agregarán al Protocolo, citándose el folio o folios ocuparán en el Protocolo, y no será necesario su

inserción en el testimonio. En los casos señalados en los dos párrafos anteriores, el Notario deberá dar fe de que tal poder confiere al apoderado facultades suficientes para otorgar el acto o contrato de que se trata. Los poderes otorgados en el extranjero deberán insertarse íntegramente con las respectivas autenticaciones. (Decreto 1290 Arto. 1, publicado en la Gaceta del 13 de enero de 1967, reformó este inciso) 4º La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma castellano; 5º La fe de conocimiento de los otorgantes, de los testigos y de los intérpretes que intervinieren, en su caso; 6º Si el cartulario no conociere a las partes o a alguna de ellas, deben concurrir al otorgamiento de la escritura pública dos testigos más que los conozcan y sean conocidos del cartulario, para que él funde sobre el dicho de ellos la fe de identidad. No será necesario que los testigos de conocimiento firmen la escritura; bastará que el Notario haga mención de ellos en dicha escritura. En el caso de que el cartulario no conozca a las partes ni puedan estar presentes testigos de conocimiento, lo hará constar así en la escritura especificando, en su caso, los documentos que le hubieran exhibido como comprobantes de su identidad y capacidad.

Arto. 24.- Cuando los comparecientes lo sean a nombre de otros, el cartulario dará fe de su personalidad en vista del documento en que consiste está y el cual insertará. Si el cartulario no encontrare legitimada la personalidad con el documento que se le exhibe, lo advertirá así a los interesados e insistiendo en éstos en que se otorgue la escritura lo verificará haciendo constar esas circunstancias. 9

Arto. 26.- El cuerpo del documento debe comprender la relación clara y precisa del contrato o acto que se reduce a instrumento público, el cual deberá redactarse conforme a los puntos que de palabra o por escrito hubieren dado los otorgantes; en caso de ser por escrito, se agregará el documento al Protocolo. Arto. 27.- Los funcionario que cartulan no podrán

insertar ni escribir en los instrumentos que autoricen, ni por vía de notas, más de los que han declarado expresamente las partes y pedido que se ponga en ellos. Por consiguiente no usarán de expresiones vagas ni redundantes; de renunciaciones, sumisiones y obligaciones en que las partes no han convenido formalmente.

Arto. 28.- El Notario debe hacer conocer a los interesados el valor y trascendencia legal que tengan las renuncias que en concreto hagan, o las cláusulas que envuelvan renuncias o estipulaciones implícitas. No podrá procederse a extender un instrumento cuando las partes no tengan capacidad legal para obligarse o no estén competentemente autorizadas para el efecto, pena de nulidad. Tampoco podrá otorgarse instrumento alguno sin estar presentes las partes o sus procuradores o representantes legales, bajo la misma pena. En los poderes de cualquier clase que sean, se expresarán las facultades especiales que el poderdante confiere al apoderado, no siendo lícito, pena de nulidad, citar solamente el Arto. o artículos del Código que las contiene. hubieran exhibido como comprobantes de su identidad y capacidad.

Arto. 29.- La conclusión de la escritura contendrá:

1º Las cláusulas generales que aseguren la validez del instrumento, expresando haberse instruido a los contratantes de su objeto;

2º Mención de haberse leído por el Notario todo el instrumento a los interesados, en presencia del número de testigos que corresponda a la naturaleza del acto, con la ratificación, aceptación o alteración que hubieren hecho;

3º Las firmas de los otorgantes, del intérprete si lo hubiere, de los testigos y del Notario.

Primero firmarán los otorgantes o las que firmaren a su ruego, después las de los intérpretes, caso de haberlos, luego la de los testigos, y por último la del Cartulario y la del

secretario en su caso. La alteración de este orden no anulará el instrumento, pero el Cartulario incurrirá en multa de doscientos a un mil córdobas, y se impondrán por la Corte Suprema de en los casos que lleguen a su conocimiento y no haya sido impuesta por otra autoridad.

La falta de entero de la multa por el Notario Público dará lugar a la suspensión por dos años que será impuesta por la Corte Suprema de Justicia.

Arto. 43.- Se prohíbe a los Notarios:

1. Autorizar escrituras o contratos de personas desconocidas, a menos que le presente dos testigos para comprobar la identidad y capacidad, expresándose en la escritura los nombres y vecindad de estos testigos.

2. Autorizar contratos de personas incapaces de contratar según el Código Civil;

3. Autorizar los contratos al fiado que hiciera cualquiera persona a condición de pagar cuando se case o herede, de promesa de matrimonio para cuando enviude, o cualquiera otro contrato ilícito.

4. Autorizar escrituras a su favor o a favor de sus descendientes, ascendientes, cónyuges o colaterales dentro del cuarto grado de consanguinidad o de su mujer ilegítima, según el artículo 2173 C.

Si la escritura solo estableciere solo obligaciones a cargo del Notario, podrá otorgarla por sí y ante sí: también podrá otorgar por sí y ante sí su testamento y las escrituras de poderes que confiera

Arto. 44.- El Notario que contraviniere a lo dispuesto en el Arto. anterior y en el 15 de esta ley, incurrirá en la pena de doscientos a un mil córdobas de multa, y se impondrán por la Corte Suprema de en los casos que lleguen a su conocimiento y no haya sido impuesta por otra autoridad.

La falta de entero de la multa por el Notario Público dará lugar a la suspensión por dos años que será impuesta por la Corte Suprema de Justicia

Arto. 67.- Son absolutamente nulos los instrumentos públicos que no estuvieren concurridos de las solemnidades que previene la presente ley: Artículos 2368, 2371 y 2372 C.

No se entiende haberse faltado a las solemnidades prescritas por la ley en los casos siguientes:

(Ley del 28 de mayo de 1913 Arto. 3, reformó esta parte del Artículo)

1.- Por no haberse expresado que le otorgante procede por si, cuando no lo hace a nombre de otro.

2.- Por no haberse agregado al Protocolo, ni copiar íntegros los poderes u otros documentos habilitantes, con tal que se copien las designaciones que deben tener la introducción y conclusión según los artículos 23 y 29 de la Ley de Notariado, y las cláusulas pertinentes.

El Notario dará fe de que no hay otra cláusula límite o altere la personería del compareciente.

Ley 139 Ley que da mayor utilidad a la institución del notariado

Se integran los artículos pertinentes de la Ley No. 139, normativa que agilizó el ejercicio notarial al suprimir la exigencia generalizada de testigos instrumentales y delimitar la

responsabilidad del cartulario respecto a la identificación de los comparecientes, equilibrando la fluidez del tráfico jurídico con la fe pública.

Arto. 6.- Deróguese el Arto. 42 de la Ley de Notariado, quedando suprimida la intervención de dos testigos instrumentales, excepto en el Testamento en cuyo caso se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

Arto. 7.- La responsabilidad del Notariado en cuanto a la identificación de las personas se limita a la de los documentos de identificación presentados, a los testigos de conocimiento en su caso, o al dicho de las partes contratantes si manifiestan conocerse.

La falta de envío de una diligencia o aviso, será penada con multa equivalente al quíntuplo del honorario cobrado. En caso de falta o delito cometido por el Notario en el ejercicio de sus funciones provenientes de esta ley, se aplicarán las leyes vigentes

Código Civil de Nicaragua

El presente apartado sistematiza las reglas del Código Civil relativas a la naturaleza de los documentos públicos, la validez sustantiva de los contratos y el régimen de nulidades. Su inclusión es clave para que el notario no se limite a la forma, sino que examine la capacidad legal de las partes, la licitud del objeto y la ausencia de vicios en el consentimiento.

Artículo 2364 Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley. Divídanse en auténticos y escrituras públicas.

Artículo 2365 Las escrituras públicas deben ser autorizadas por el mismo cartulario en el correspondiente protocolo. Las escrituras autorizadas por el cartulario que no estén en el

protocolo, no tienen valor alguno, salvo las sustituciones de los poderes y otros casos determinados por la ley.

Artículo 2371 Cuando el instrumento no esté concurrido de todas las solemnidades externas que son indispensables para su validez, se declarará nulo en todas sus partes y no en una sola.

Artículo 2372 Son de ningún valor los actos de cartulación autorizados por un Notario o funcionario público en asunto en que él, su cónyuge, conviviente o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, fueren personalmente interesados; pero si los interesados lo fueren solo por tener parte en sociedades anónimas, o ser gerentes o directores de ellas, el acto será válido, lo mismo que cuando todos los interesados fueren parientes del cartulario dentro de dichos grados, y él no tenga en el acto interés alguno.

Artículo 2447 No hay contrato, sino cuando concurran los requisitos siguientes:
1°. Consentimiento de los contratantes.
2°. Objeto cierto que sea materia del contrato.
3°. Causa lícita de la contratación.
4°. Forma, cuando la ley la exige expresamente para que valga el contrato.

Artículo 2448 El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado.
La manifestación puede ser hecha de palabras, por telégrafo, teléfono, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca.

Artículo 2471 Para que el consentimiento sea válido se necesita que el que lo manifiesta sea legalmente capaz.

Artículo 2476 Es nulo el contrato cuyo objeto no sea física y legalmente posible.

Artículo 2483 Deberán constar en instrumento público:

1°. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, trasmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, excepto los bienes muebles que cambien su naturaleza de mueble a inmueble por accesión y que estuvieren incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Garantías Mobiliarias, que podrán constar en instrumento privado.

2°. Los arrendamientos de estos mismos bienes por cuatro o más años.

3°. Las capitulaciones matrimoniales que otorguen los esposos o cónyuges o convivientes antes o después de la celebración del matrimonio, lo mismo que las modificaciones que quisieren hacer de dichas capitulaciones.

4°. La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal, si la hubiere.

Artículo 2201 Hay nulidad absoluta en los actos o contratos:

1°. Cuando falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia.

2°. Cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza del acto o contrato y no a la calidad o estado de la persona que en ellos interviene.

3°. Cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces.

Artículo 2202 Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

1°. Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular.

2°. Cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige, teniendo en mira el

exclusivo y particular interés de las partes; y

3°. Cuando se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces.

Artículo 2374 Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.
También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubieren hecho los primeros.

Ley General de los Registros Públicos

Finalmente, se incorporan las normas registrables que regulan la fase de calificación de los documentos notariales. Comprender estos criterios es indispensable para que el notario elabore escrituras públicas que no solo sean válidas entre las partes, sino que tengan plena eficacia frente a terceros y superen el control registral sin suspensiones ni rechazos.

Art. 35 Principio de Legalidad en su Aspecto Formal. Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

Art. 36 Calificación de los Documentos por el Registrador o Registradora. Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad, el Registrador o Registradora verificará que el documento cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente conforme los siguientes criterios: En los documentos notariales:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;

2. Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia, así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;

3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;

4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha;

5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;

6. Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;

7. Que no esté vigente una inscripción incompatible;

8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada; y

9. Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia.

11.- Anexos

Validación de preguntas a grupos focales

Tema de Investigation: Dilemas éticos de las practicas notariales en la seguridad jurídica preventiva por docentes notarios de la UCN Jinotepe, año 2026

Autor del instrumento: - Sara María Espinoza Dávila.

Datos generales del experto:

Nombre: Jenny Karolina Ruiz Medina

Especialidad: Abogada y Notario

Institución laboral: Universidad Central de Nicaragua

Indicador.	Criterios	0-20%	21-40%	51-60%	61-80%	81-100%
Objetividad.	Las preguntas son concretas.				✓	
Pertinencia.	Las preguntas están dirigidas a recopilar los datos requeridos.			✓		
Organización.	El orden de las preguntas es el adecuado.					✓
Suficiencia.	La cantidad de preguntas realizadas es la adecuada para la recopilación.			✓		
Intencionalidad.	Las preguntas están dirigidas al alcance de los objetivos.					✓
Coherencia Interna.	Las preguntas son claras y no se contradicen.				✓	
Lenguaje.	Las preguntas son entendibles y están de acuerdo con el nivel académico del entrevistado.					✓

Opinión de aplicación:

☑ Aplicable

☐ No aplicable

Promedio de valoración: 81 %.

Lugar y fecha: Managua 04/06/2026

Firma:

Validación de preguntas a grupos focales

Tema de Investigation: Dilemas éticos de las practicas notariales en la seguridad jurídica preventiva por docentes notarios de la UCN Jinotepe, año 2026

Autor del instrumento: - Sara María Espinoza Dávila.

Datos generales del experto:

Nombre: Vielka Mayela Figueroa

Especialidad: Abogada y Notario

Institución laboral: Universidad Central de Nicaragua

Indicador.	Criterios	0-20%	21-40%	51-60%	61-80%	81-100%
Objetividad.	Las preguntas son concretas.					✓
Pertinencia.	Las preguntas están dirigidas a recopilar los datos requeridos.					✓
Organización.	El orden de las preguntas es el adecuado.					✓
Suficiencia.	La cantidad de preguntas realizadas es la adecuada para la recopilación.				✓	
Intencionalidad.	Las preguntas están dirigidas al alcance de los objetivos.					✓
Coherencia Interna.	Las preguntas son claras y no se contradicen.					✓
Lenguaje.	Las preguntas son entendibles y están de acuerdo con el nivel académico del entrevistado.					✓

Opinión de aplicación:
Considero Ampliar número de Preguntas

Aplicable ✓

No aplicable

Promedio de valoración: 90 %

Lugar y fecha: Jinotepe 11/06/2026

Firma:

1. **Formato de Entrevista**

Universidad Central de Nicaragua

UCN- Jinotepe

Tema:

Instrumento No. 02. Entrevista dirigida a…

Objetivo del Instrumento:

Registro de entrevista Código del informante: _____ Lugar y fecha: _____ Duración de la entrevista: _____ Duración de la grabación: _____
Palabras claves del contenido:

Condiciones en que se realizó la entrevista:
Comentarios e incidencia de grabación:

Preguntas:

Objetivo Específico 1: Identificar dilemas recurrentes (Imparcialidad y Autonomía)

1.- En su experiencia docente y profesional, ¿cuáles son las presiones externas más comunes (clientes, empresas, tiempo) que ponen a prueba la imparcialidad del notario a la hora del ejercicio?

2.- ¿Cómo maneja usted la situación cuando un cliente le exige una actuación inmediata que compromete su autonomía para revisar a fondo la legalidad del acto?

Objetivo Específico 2: Analizar cómo la falta de Inmediación debilita la seguridad

3: Se dice que el notariado actual se ha vuelto "mecánico". ¿De qué manera cree usted que el "copiar y pegar" modelos estandarizados sustituye la verdadera asesoría que manda el Código Civil?

4: ¿Cómo afecta la falta de presencia física en la lectura y firma del protocolo a la seguridad jurídica de las familias nicaragüenses?

5: Ante el ritmo acelerado del 2026, ¿qué procesos de verificación de capacidad y voluntad se están omitiendo por "hacer las cosas de carrera"?

Objetivo Específico 3: Valorar riesgos de nulidad y responsabilidad

6-. ¿Qué riesgos reales de nulidad de escrituras ha observado usted que se derivan directamente de priorizar la agilidad económica sobre la diligencia notarial?

7: ¿Cree usted que los notarios son plenamente conscientes de la responsabilidad profesional (civil y penal) que asumen al autorizar actos sin un control de legalidad riguroso?

8: ¿Cómo impacta en el patrimonio de la población el hecho de que un notario actúe como un simple "tramitador de documentos" en lugar de un preventor de conflictos?

Objetivo Específico 4: Unificar la normativa dispersa

9: Dado que la información normativa está dispersa (Ley del Notariado, Código Civil, Circulares), ¿qué tan difícil resulta para un docente-notario mantenerse actualizado para no cometer errores de fondo?

10: ¿ **¿De qué manera la unificación de la normativa notarial contribuye a reducir la improvisación y mejorar la ética en el ejercicio profesional de la UCN?**?

Muchas Gracias por su colaboración

6.1 Cronograma de actividades

Semana	S 1	S 2	S 3	S 4	S 5	S 6	S 7	S 8	S 9	S10	S11	S12	S13	S 14	S 15	S 16
Actividad del Proyecto*																
Delimitación de tema																
Introducción																
Problema de Investigación																
Objetivos																
Justificación																
Limitaciones																
Marco Teórico																
Recopilación Revisión de Literatura																

Estado del Arte																	
Teorías y Conceptos Asumidos																	
Diseño Metodológico																	
Referencias																	